

TE KOOP



Waterlaat Perceel 2, Oss

Vraagprijs € 69.500 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 126, 5384 MD Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom deze locatie bekijken!”



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
3960 m²

> Omschrijving

Altijd al eigenaar willen zijn van uw eigen paradijs in de natuur? Dat kan op deze fantastische plek met gazon, volgroeide struiken en bomen. Een ware oase om dieren te houden of om te wandelen! Een heerlijke plek om tot rust te komen tussen de bomen en planten. Op het perceel is gezorgd voor zeer veel privacy door de natuurlijke begroeiing. De bestemming van het perceel is Agrarisch met Waarden Landschap. Het is op het perceel daarom niet mogelijk om een tiny-house, een yurt, een natuurhuisje of recreatiewoning te plaatsen.

De locatie is magnifiek met "De Geffense Plas" op korte afstand, maar ook het stadscentrum van Oss en het dorpscentrum van Heesch zijn op korte afstand gelegen. Oss en Heesch liggen sowieso ideaal ten opzichte van de uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Dit perceel is eventueel in combinatie te koop met Waterlaat Perceel 1. Neem contact op met ons kantoor voor de voorwaarden.







> Kadaster

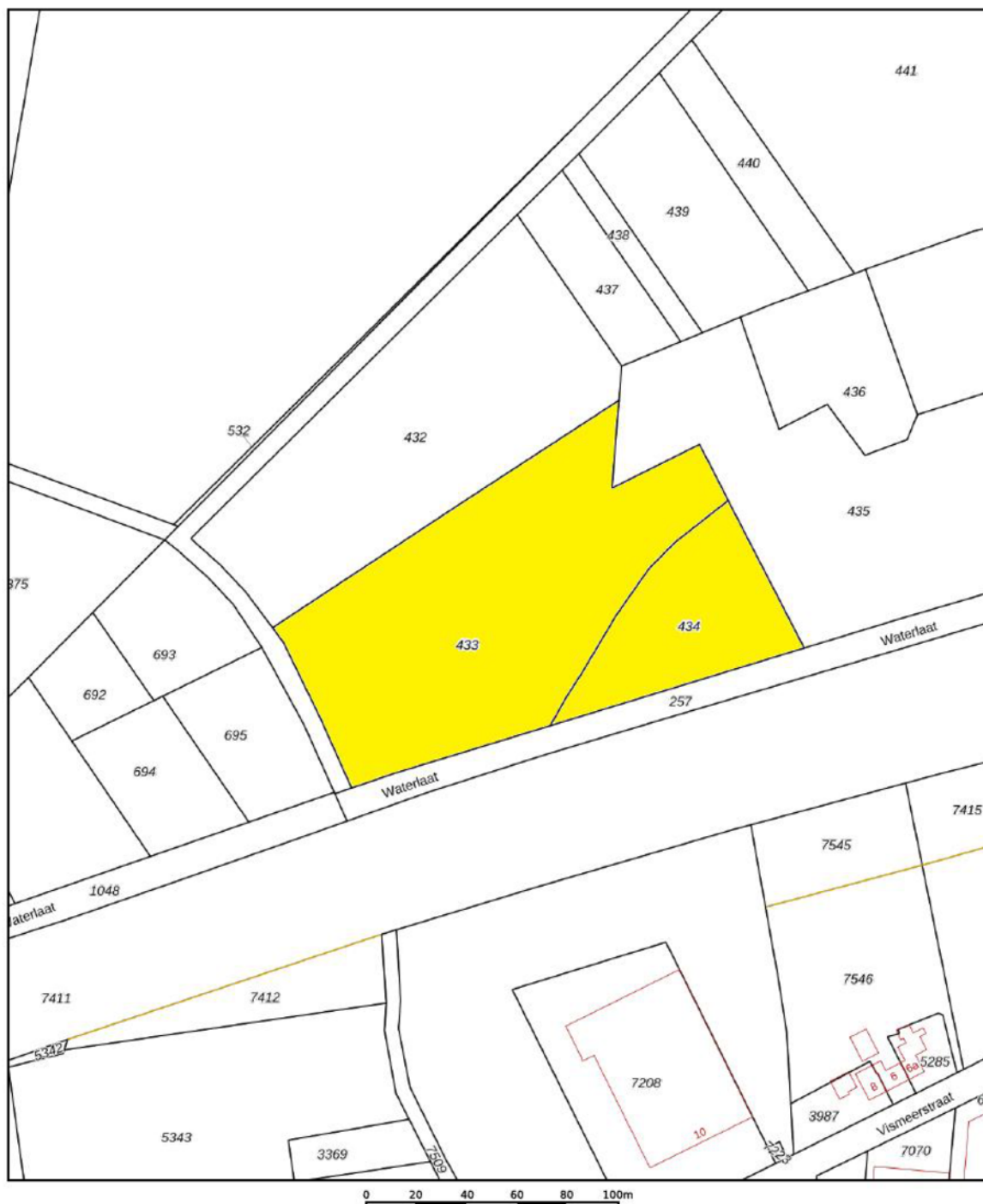
Ontdek het perceel...
van Waterlaat Perceel 2



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oss
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	433
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
			

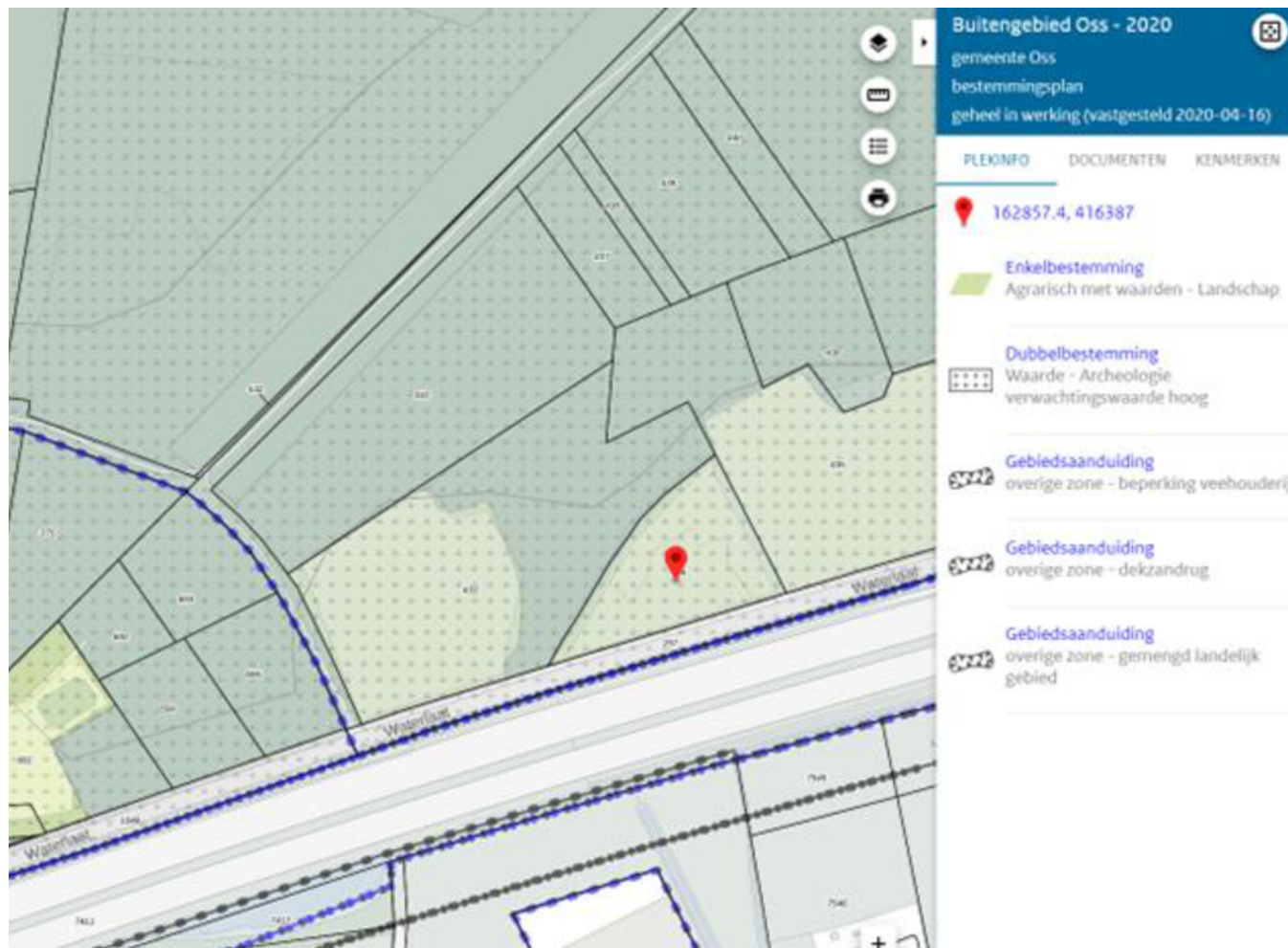
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Waterlaat Perceel 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oss
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	433
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
- c. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 35 m²;
- d. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen; afwijking van het bepaalde in artikel 1.14 is bed and breakfast in de genoemde omvang ook toegestaan binnen vrijstaande waardevolle bijgebouwen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- g. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
- h. natuurontwikkeling in de vorm van een natuurvriendelijke oever binnen 10 meter van de bestemmingen 'Water' en 'Water met oeverbescherming';
- i. verkeer, uitsluitend in de vorm van
 1. bestaande uitwegen en kunstwerken
 2. onverharde wegen en onverharde paden
 3. bestaande halfverharde wegen en bestaande halfverharde paden
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachthaven': voorzieningen voor een wachthaven in de vorm van een verhard pad, een parkeerplaats, aanlegsteigers, een gebouw voor sanitaire voorzieningen en een radarmast.
- k. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
- l. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van waterganger en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
- m. erf- en randbeplantingen;
- n. tuinen bij woningen die geen agrarische bedrijfswoning zijn, onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt is niet groter dan 1.500 m²
 2. indien sprake is van een burgerwoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt is niet groter dan de oppervlakte van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn samen niet groter dan 3.000 m²
 3. indien sprake is van een niet-agrarische bedrijfswoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de betreffende woning met tuin, voor zover het betreffende bestemmingsvlak, zijn samen niet groter dan 3.000 m²
 4. de maximale afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak is 20 m
- o. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend erf- en randbeplantingen;
- p. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';
- q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beeldentuin': een beeldentuin;
- r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan': een tennisbaan voor particulier gebruik;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stiltecentrum': een stiltecentrum;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2': de gezamenlijke huisvesting van een groep van personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;
- u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal arbeidsmigranten': de huisvesting van arbeidsmigranten tot het in de bestemming genoemde aantal;
- v. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin': een bezoekerstuin;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': uitsluitend een onverhard of halfverhard ontsluitingspad;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - valkstraat 1': uitsluitend de instandhouding en vervanging van de bestaande bebouwing tot maximaal de bestaande oppervlakte en de bestaande bouwhoogte, een en ander uitsluitend voor akkerbouw;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad': uitsluitend een fietspad;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': uitwegen, kunstwerken, verharde wegen en verharde paden;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'pad': uitsluitend een halfverhard of een onverhard pad met een maximale breedte van 1 m;
- ab. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1': het bewonen van een bedrijfswoning uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning;
- ac. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 2': het bewonen van een bedrijfswoning uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning door meer dan 4 en niet meer dan 8 niet-verwante personen;
- ad. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verhard pad': een verhard pad;
- ae. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': één voetbalveld;
- af. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal': uitsluitend een grondwal;
- ag. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie': een theehuis voor daghoreca met een hooiberg en een multifunctioneel gebruik;
- ah. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief gebruik;
- ai. ter plaatse van de aanduiding 'terras': uitsluitend een terras;
- aj. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - fotostudio': een fotostudio;

- ak. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning': uitsluitend een bedrijfswooning;
- al. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Detaillering

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

- a. is binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf toegestaan, met dien verstande dat bouwvlakken die zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' tezamen worden aangemerkt als één bouwvlak;
- b. zijn niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken, vis(kweek)vijvers en andere permanente voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
- c. zijn, in afwijking van het bepaalde onder b, paardenbakken buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan
 - 1. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 3' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 4';
 - 2. ter plaatse van bestaande paardenbakken;
- d. is een voorziening voor het bewerken van mest mede begrepen, maar alleen als deze afkomstig is van de eigen locatie;
- e. is de uitoefening van een veehouderij en een paardenhouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat binnen bouwvlakken uitsluitend als vee en paarden mogen worden gehouden: de diersoorten zoals opgenomen bij dat bouwvlak in Bijlage 7 Tabel 'Diersoorten veehouderijen' alsmede hobbymatig vee zoals gedefinieerd in Bijlage 8 Tabel 'Hobbymatig vee' tot de in die bijlage genoemde omvang;
- f. is buiten de zone 'overige zone - beperking veehouderij' de uitoefening van een veehouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat:
 - 1. binnen gebouwen dieren alleen op de begane grond gehouden mogen worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden voor legkippen; in afwijking hiervan mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - amsteleindstraat 132' varkens worden gehouden in twee bouwlagen;
 - 2. een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 voorzieningen voor dierenwelzijn op alle bouwlagen aanwezig mogen zijn;
- g. is binnen de zone 'overige zone - beperking veehouderij' de uitoefening van een veehouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat:
 - 1. voor een niet-grondgebonden veehouderij de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswooning(en), ten hoogste de omvang heeft van de gebouwen die:
 - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
 - 2. voor een niet-grondgebonden veehouderij de oppervlakte van de bouwwerken die geen gebouw zijn ten hoogste de omvang heeft van de bouwwerken die geen gebouw zijn die:
 - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
 - 3. voor een grondgebonden veehouderij een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan;
 - 4. binnen gebouwen dieren alleen op de begane grond gehouden mogen worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden voor legkippen;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 voorzieningen voor dierenwelzijn op alle bouwlagen aanwezig mogen zijn;
- h. is de uitoefening van glastuinbouwbedrijven uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- i. is de uitoefening van overige agrarische bedrijven uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf';
- j. is per agrarisch bedrijf maximaal de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) begrepen/toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan de hoogste depositie ingevolge:
 - 1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van de legaal bestaande ammoniakemissie ten tijde van de vaststelling van het plan; dan wel
 - 2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten', voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten', voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 8 van de Regeling programmatische aanpak stikstof, zoals die opgenomen is in Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten'.
- k. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' uitsluitend de opslag van ruwvoer toegestaan;
- l. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m²;
- m. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
 - 2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in Bijlage 3 Bestaande kleinschalige activiteiten;
 - 3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
 - 4. het parkeren vindt op eigen terrein en binnen het bouwvlak, plaats;
- n. zijn buiten het bouwvlak per buiten dat bouwvlak gelegen legale schuilgelegenheid voor vee een verharding en opslag hierop toegestaan mits de oppervlakte niet groter is dan 30 m², de verharding aansluitend aan het gebouw ligt en de grootte van de opslag van voer maximaal 1 m³ is;
- o. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lutteweg 13' de volgende activiteiten mede begrepen:
 - 1. een zorgboerderij in de vorm van permanente huisvesting van zorgbehoevenden, tijdelijke logievoorziening voor familie van ter plaatse wonende zorgbehoevenden en gemeenschappelijke ruimten hiervoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
 - 2. recreatieve en dag- en avondbestedingsactiviteiten als onderdeel van de onder 1 bedoelde zorgboerderij;
 - 3. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 2 gastenkamers en stalling van bijbehorende paarden in relatie tot het ruiterroutenetwerk;
 - 4. aan een paardenhouderij gerelateerde recreatieve activiteiten waaronder in ieder geval worden begrepen excursies, paardrijden, pensionstalling, huifbedrijven en verenigingsactiviteiten van een pony- en voltigeclub;
 - 5. horeca die aan deze functies ondergeschikt is en deze ondersteunt;
- p. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - weistraat 17' mede begrepen een agrarisch loonbedrijf met een maximale oppervlakte van 400 m² en een constructiewerkplaats en ijzerhandel met een maximale oppervlakte van 1.632 m²;

- q. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hertog janstraat 53' de volgende activiteiten, met een maximale oppervlakte van gebouwen van 6.000 m², mede begrepen:
1. een agrarisch loonbedrijf;
 2. handel in akkerbouwproducten;
 3. mestbewerking met een maximale oppervlakte van 1.711 m²;
 4. menging van agrarische bijproducten;
- r. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - meester van coothstraat 54' naast een paardenhouderij een pensionstalling mede begrepen;
- s. is uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - daalderstraatje 4' en 'specifieke vorm van agrarisch - lutterstraat 6' een paardenpension met daarbij recreatief gebruik van de binnen het agrarisch bouwvlak gelegen paardenbak mede begrepen;
- t. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kesselse dijk 16' een loonwerkbedrijf mede begrepen;
- u. is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen toegestaan, uitsluitend binnen bouwvlakken en uitsluitend indien één of meer bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- v. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - oijenseweg 284' de volgende activiteiten mede begrepen:
1. een kaasmakerij met opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij';
 2. op de begane grond detailhandel in boerderij- en streekprodukten in combinatie met educatie, opslag, een educatieve productieruimte en een kookstudio met daaraan verbonden horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landwinkel';
 3. opslag voor de in de onderdelen 1, 2, 4, 5 en 6 genoemde functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 4. op de eerste verdieping kinderopvang, educatie, het bieden van vergaderfaciliteit en lezingen en een kookstudio met daaraan verbonden horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - multifunctionele ruimte', met dien verstande dat het aantal personen dat tegelijkertijd maximaal aanwezig mag zijn voor de functies vergaderfaciliteit en lezingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 50;
 5. daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - landwinkel' en 'horeca';
 6. recreatie in de vorm van voorbeeldvrijers.

In het doel 'verkeer' is mede begrepen de verbreding van wegen voor de aanleg van al dan niet vrijliggende fiets- en voetpaden, voorzover deze zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de bestaande weg of uitweg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

- a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a
1. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' één schuilgelegenheid toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 2. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 20' één garage/paardenstal toegestaan met een maximale goothoogte van 2,7 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
 3. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 22' één paardenstal toegestaan met een maximale oppervlakte van 33 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;
 4. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' maximaal 2 gebouwen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4 m;
 5. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenstand' een bijenstand toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
 6. is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 3' voor een paardenbak een afrastering met een maximale hoogte van 1,6 m toegestaan;
 7. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 4' voor een paardenbak 3 lichtmasten toegestaan met een maximale hoogte van 4 m, alsmede 1 spiegel met een maximale breedte van 7,5 m en een maximale hoogte van 2,8 m, alsmede een afrastering met een maximale hoogte van 1,6 m;
 8. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stapmolen' een stapmolen toegestaan met een maximale hoogte van 4 m;
 9. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 28' een schuur toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 10. zijn ook buiten bouwvlakken erf- en terreinafscheidingen en leipalen toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag, met inachtneming van de overige regels van dit plan, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn voor de opslag van ruwvoer zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bendelaar 1' de maximale oppervlakte gebouwen van paardenfokkerij en hondenfokkerij en -pension niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 4. windturbines niet zijn toegestaan.

3.2.3 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen, daaronder begrepen woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1' of 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 2', inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de woonfunctie

- a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bouwvlak maximaal één, maar ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - platerstraat 2-4' een tweede agrarische bedrijfswoning toegestaan, onder de volgende beperkingen:
1. de tweede agrarische bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de eerste bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel van een vrijstaande bedrijfsruimte
 2. de inhoud van de tweede agrarische bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 200 m³ dan wel de vloeroppervlakte van de tweede agrarische bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 75 m².
- c. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de

- luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
- d. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mag maximaal 750 m³ bedragen; in afwijking hiervan mag de maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
 - e. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan:
 - 1. binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' 3 respectievelijk 10 m;
 - 2. buiten de onder 1 genoemde zones 5 respectievelijk 10 m.
 - f. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.
 - g. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 100 m².
 - h. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen

- a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
- b. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 1. binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' 6 m;
 - 2. buiten de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' maar binnen de zone 'overige zone - komgebied' 4,5 m;
 - 3. binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - dekzandrand', 'overige zone - dekzandrug' en 'overige zone - oeverwal' 3,5 m;
- d. Kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'. In afwijking van het bepaalde onder b mag de goothoogte van kassen niet meer bedragen dan 6 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke vorm van agrarisch - wateringstraat 1-3' niet meer bedragen dan 3,60 m;
 - 2. 'specifieke vorm van agrarisch - parallelstraat 2' niet meer bedragen dan 4 m;
 - 3. 'maximum goothoogte (m)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn voor het agrarisch bedrijf

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag
 - 1. binnen bouwvlakken voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is niet meer bedragen dan 1,2 m;
 - 2. binnen bouwvlakken voor het overige niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. buiten bouwvlakken niet meer bedragen dan 1,2 m.
- b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van voersilo's, monovergisters en windwokkels mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van stapmolens mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f. De bouwhoogte van leipalen voor bomen-, planten- en gewassenteelt mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- h. Bouwwerken die geen gebouw zijn, moeten, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,2 m, achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.2.6 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

- a. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m²;
 - 2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.
- b. Voor het doel 'verkeer' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 - 2. de bouwhoogte van overige kunstwerken en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht voor de uitoefening van de tennisport, mits:
 - 1. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
 - 2. de hoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stiltecentrum' mag één gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.
- e. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachthaven' is één radarmast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 m, en is één gebouw voor sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.
- f. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht met een maximale hoogte van 6 m, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan.
- g. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de bebouwing;
- b. de nokrichting van daken;
- c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfswoningen	artikel 3.2.3 onder e	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m
Het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij	artikel 3.1.2 onder f2 en g3	- maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid - er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert - er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling - het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden - bij ligging in de zone 'overige zone - beperking veehouderij' mag, als sprake is van een niet-grondgebonden veehouderij, de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang hebben van de gebouwen die: * op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of * gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning - als sprake is van een hokdierhouderij: Gedeputeerde Staten hebben bewijs overlegd dat: * binnen het stalteringsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; * ingeval van sloop de oppervlakte van de sanering ten minste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * ingeval van herbestemming de oppervlakte van de sanering ten minste 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * deze sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of ingebruiknemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling * waarbij geldt voor veehouderijen die gebruik maken van de regeling in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (uitzonderingsregeling stoppende veehouderij) dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren die nodig is om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededeling, meetelt als inbreng voor een te saneren dierenverblijf
Het situeren van bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel situering van de bedrijfswoning dusdanig dat bestaande bedrijfsgebouwen niet achter de achtergevel van de bedrijfswoning zijn gebouwd	artikel 3.2.4 onder a	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - het bedrijfsgebouw is op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning gesitueerd
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfsgebouwen	artikel 3.2.4 onder c	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m
Het bouwen van kassen buiten de aanduiding 'glastuinbouw'	artikel 3.2.4 onder d	-de kassen worden gebouwd binnen een bouwvlak -de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m ² - de landschappelijke inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan - deze afwijking mag niet worden toegepast bij bedrijven waarvan het bouwvlak geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'
Het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee, buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 m - de goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 2,5 m - de oppervlakte van het bijbehorende kadastrale terrein moet ten minste 0,5 ha bedragen

		- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein tot 1 ha, niet meer dan 25 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein tussen 1 en 2 ha, en niet meer dan 30 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein dat groter is dan 2 ha - het aantal gebouwen mag niet meer bedragen dan één per bijbehorend kadastraal terrein - het gebouw ligt op een afstand van minimaal 20 m ten opzichte van woningen van derden - er moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing - deze afwijkmogelijkheid geldt alleen binnen de zones 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug'
Het bouwen van zonnepanelen buiten het bouwvlak of buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf'	artikel 3.2.2 onder a	- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Bedrijf' - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m² per bijbehorend bestemmingsvlak 'Wonen' - de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m - de zonnepanelen zijn gesitueerd aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Bedrijf' dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen' - er is binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Bedrijf' of bestemmingsvlak 'Wonen' geen mogelijkheid om de zonnepanelen te situeren - de met de zonnepanelen opgewekte electriciteit is voor eigen gebruik
Het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- binnen de zone 'overige zone - komgebied' is afwijking uitsluitend toegestaan tot een hoogte van 0,5 m; binnen de overige gebieden is afwijking uitsluitend toegestaan tot een hoogte van 4,5 m
Het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- het mogen geen gebouwen betreffen - de invloed op de omgeving is beperkt - de hoogte mag niet meer bedragen van 6 m
Het bouwen van een windmolen voor regulering van de waterstand buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a en c4	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m
Het bouwen van windturbines binnen het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder c4 en artikel 3.2.5 onder g	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 25 m - de windturbine mag grootschalige opwekking van wind- en zonne-energie niet schaden
Het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn voor paardenbakken buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 1,6 m
Het bouwen van ooievaarsnesten buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m
Het bouwen van bijenstallen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder d	- er is sprake van één bestaande hoofdbouwmassa die bestaat uit woning en (voormalig) stalgedeelte - het ruimtelijke beeld wijzigt niet door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning - artikel 35 is niet van toepassing
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder d	- de inhoud mag maximaal 1.000 m³ zijn - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving - artikel 35 is van toepassing

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de landschappelijke en natuurwaarden;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een maatschappelijk belang, bijvoorbeeld reclassering - op het perceel dient al een bedrijfswoning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning

	verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor bewoning te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 40 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning
Kleinschalige activiteiten	- de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf - het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak - de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse - er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 2 Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven, met dien verstande dat als een bouwvlak binnen meerdere zones ligt, per kleinschalige activiteit het ruimste regime geldt - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak - lawaaisporten zijn niet toegestaan - de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de oppervlakte die in gebruik is voor andere kleinschalige activiteiten dan opslag; - de maximale oppervlakte van andere kleinschalige activiteiten dan opslag bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoopactiviteiten niet meer dan 200 m² bedraagt - verkoop van streekproducten mag alleen plaatsvinden in combinatie met verkoop van agrarische dan wel ambachtelijke producten van het eigen agrarische dan wel ambachtelijke bedrijf
Minicamping	- deze afwijkingsmogelijkheid is niet toepasbaar binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' - het aantal plaatsen bedraagt maximaal 25 - de minicamping is gesitueerd binnen of direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak - de landschappelijke inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan - parkeren dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden - alleen kampeermiddelen zijn toegestaan; stacaravans en andere recreatieve bouwwerken zijn niet toegestaan - het gebruik is uitsluitend toegestaan in de periode van 31 maart tot 1 oktober
Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten	- het betreft uitsluitend voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten die benodigd zijn voor en werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes maanden per jaar - de voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 200 m²
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m ² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsomvang en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
Het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik	- de paardenbak is gesitueerd direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen' - de totale oppervlakte bedraagt niet méér dan 1.225 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Wonen' - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg - de paardenbak is voorzien van een goede landschappelijke inpassing - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van woningen van derden
Het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning (de plattelandswoning)	- binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf actief - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; als milieuhygiënisch bezwaar worden in ieder geval niet beschouwd milieuhygiënische bezwaren als gevolg van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast
Het halfverharden van onverharde wegen en paden, en het aanleggen van verharde kavelpaden	n.v.t.

Het gebruik van agrarische gronden buiten het bouwvlak voor erfverharding	- de verharding ligt aansluitend aan het bijbehorend bouwvlak - de noodzaak is aangetoond - binnen de zone 'overige zone - beperking veehouderij' is sprake van een grondgebonden veehouderij - er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing - de totale oppervlakte van de erfverharding inclusief het bijbehorend bouwvlak is niet groter dan * 2 ha voor een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf * 2 ha voor een veehouderij in de zone 'overige zone - komgebied' * 2 ha voor een bedrijf met een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vergroting bouwvlak tot 2 ha' * 1,5 ha voor overige situaties
Het gebruik als tuin van agrarische gronden buiten het bestemmingsvlak op een grotere afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak dan 20 m	- de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m² - indien sprake is van een burgerwoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn samen niet groter dan 3.000 m² - indien sprake is van een niet-agrarische bedrijfswoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de betreffende woning met tuin, voor zover gelegen binnen het betreffende bestemmingsvlak, zijn samen niet groter dan 3.000 m²
Toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebied	De natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden mogen niet worden aangetast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming vergunning is verleend.
Het uitbreiden van de oppervlakte bebouwing die in gebruik is als dierenverblijf voor een veehouderij	- maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid - er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert - er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling - het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevings Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden - bij ligging in de zone 'overige zone - beperking veehouderij' mag, als sprake is van een niet-grondgebonden veehouderij, de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang hebben van de gebouwen die: * op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of * gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning - als sprake is van een hokdierhouderij: Gedeputeerde Staten hebben bewijs overlegd dat: * binnen het staderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; * ingeval van sloop de oppervlakte van de sanering ten minste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * ingeval van herbestemming de oppervlakte van de sanering ten minste 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * deze sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of ingebruiknemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling * waarbij geldt voor veehouderijen die gebruik maken van de regeling in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (uitzonderingsregeling stoppende veehouderij) dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren die nodig is om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededeling, meetelt als inbreng voor een te saneren dierenverblijf
Het houden van een ander veetype dan op basis van artikel 3.1.2 is toegestaan	- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling - het omschakelen naar een nertsenhouderij is niet toegestaan - er mag geen sprake zijn van een diersoort of bedrijfsvorm die eerder is beëindigd in het kader van de beëindigingsregelingen RBV, VIV, BIV, SUN of de 'uitzonderingsregeling stoppende veehouderij' als bedoeld in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant; - als sprake is van geiten: het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden
De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande bedrijfswoning met de aanduiding 'specifieke	-er worden niet meer dan 8 personen in één plattelandswoning gehuisvest -er is maximaal één slaapplek per persoon aanwezig

vorm van wonen - plattelandswoning 1'	-de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is -er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen -de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast
Mestvergisting afkomstig van samenwerkende rundveebedrijven	- de capaciteit bedraagt ten hoogste 25.000 ton per jaar - de locatie is goed ontsloten - de op- en overslag en verwerking van producten vinden niet in de openbare ruimte plaats - in het geval dat de mest na vergisting ter plaatse verder wordt bewerkt, wordt ten minste 50% van het volume van de mest omgezet in loosbaar water - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving, met name wat betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid
Mestbewerking of een toename van de gebruiksoppervlakte van bebouwing voor mestbewerking van mest die niet afkomstig is van het bouwvlak waarop de mest bewerkt wordt	- de mest wordt met pijpleidingen aangevoerd vanaf de locatie waar de mest geproduceerd wordt - ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water - de op- en overslag en de verwerking van producten vinden niet in de openbare ruimte plaats - de mestbewerking is vanuit het oogpunt van een veilige en gezonde leefomgeving in overeenstemming met de eisen van artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant - de locatie ligt buiten de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij' - de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 15% van de omvang van het bouwperceel - er wordt aangetoond dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het behoud van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling

3.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Adri van den Akker



Veerle van den Akker



Thijmen van den Akker



Sterre Hegeraat

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 126, 5384 MD Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

