



Vraagpr. € 1.350.000 k.k.

VORSTENBOSCH

Nistelrodesedijk 19



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

2009

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

457 m²

Perceeloppervlakte:

7.630 m²

Inhoud:

1.777 m³

Bijgebouwen:

Vrijstaande garage

Tuin gelegen op:

Rondom de woning

Ligging:

**Aan doorgaande weg in het buitengebied,
vrij uitzicht, landelijk gelegen**

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**



Deze werkelijk prachtige woning biedt een schitterend vrij uitzicht en heeft daarnaast de beschikking over een vrijstaande garage met een complete woonunit. De groene achtertuin is volledig omheind en via een automatische draaipoort te betreden. Benieuwd hoe de woning er van binnen uit ziet? Lees dan snel verder.

Via de hal/entree betreedt u de woning. Hier bevinden zich tevens de meterkast en een trap naar de eerste verdieping. Van hieruit heeft u toegang tot de kantoorruimte en de ruime woonkeuken.

De kantoorruimte bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is ideaal voor wie thuis werkt. Mocht u deze ruimte niet willen gebruiken als kantoorruimte, dan is deze ruimte bij uitstek geschikt als speelkamer voor de kinderen.

Aan de voorzijde van de woning aan de linkerkzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. De eiken houten keuken is geplaatst in een rechte wandopstelling en een spoeleiland. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een Quooker en waterontharder in het spoeleiland. Daarnaast ook uit een Borreti gasfornuis met bakoven en zes pitten, een afzuigkap, een combi-magnetron, een stoomoven, een koelkast en een vaatwasser. Deze keuken is echt van alle gemakken voorzien, waardoor u heerlijke maaltijden kunt bereiden. De ruimte is ruim genoeg om en grote eettafel te plaatsen en hier heerlijk te tafelen met uw familie of vrienden. Via de diverse dubbele openslaande tuindeuren heeft u toegang tot de fraaie en groene achtertuin. Tevens is via een trap de praktische kelder te bereiken.

De woonkamer treft u aan aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is ruim genoeg om een zitgedeelte en een extra eetgedeelte te creëren. Ook hier kunt u via dubbele openslaande tuindeuren de groene en privacybiedende achtertuin bereiken. De diverse ramen zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval. Daarnaast zorgt een gezellige gashaard voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden.





Als laatste bevinden zich op de begane grond een achterhal met separate toiletruimte, een extra gang met een tweede trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische bijkeuken. In deze bijkeuken is een praktisch aanrechtblad geplaatst en een schuifkast met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Daarnaast treft u hier de opstelling van de cv-combiketel (Nefit) en de warmwater boiler aan.

Via twee vaste trappen is de eerste verdieping te bereiken. Via de overloop heeft u toegang tot maar liefst vier slaapkamers, een separate toiletruimte, een walk-in closet en een complete badkamer. De grootste slaapkamer heeft de beschikking over een vaste wastafel. Alle slaapkamers hebben voldoende natuurlijke lichtinval door middel van ramen en dakramen.

De badkamer is compleet ingericht met een uitnodigend vrijstaand bad in het midden van de badkamer. Daarnaast treft u hier nog een inloofdouche en een wastafel aan. Via een raam verkrijgt u natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie.

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Vanuit de overloop met dakraam is de open zolderruimte te bereiken. Deze open ruimte is momenteel in gebruik als opslagruimte, maar zou ook gebruikt kunnen worden als hobbyzolder, sportruimte of bijvoorbeeld extra werkplek. Twee dakramen zorgen hier voor de natuurlijke lichtinval.



Vanuit de woonkamer en de woonkeuken loopt u zo naar het terras aan de woning. Naast het terras is de tuin voorzien van een haag en een groot gazon met een fraai uitzicht over de achterliggende landerijen.

De vrijstaande garage is meer dan alleen een garage. Gebouwd van baksteen, voorzien van een elektrische overheaddeur, een praktische uitstortgootsteen en de omvormer van de zonnepanelen. Maar via de entree ontdekt u een multifunctionele woonunit die perfect is voor mantelzorg, gasten, werkruimte of een praktijk aan huis. In de entree vindt u een schuifkastenwand met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een cv-combiketel. Tevens bevinden zich hier de separate toiletruimte en een doucheruimte met wastafel. De rest van de ruimte betreft de woonkamer met open keuken geplaatst in een rechte wandopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, onder andere een keramische kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. De gehele begane grond is voorzien van airco. Op de verdieping zijn vanuit de overloop drie ruime slaapkamers te bereiken waarvan één slaapkamer is voorzien van een airco. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en radiatoren. Buiten compleetert een terrasoverkapping dit geheel tot een volwaardige woonvoorziening.

Entree/hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.





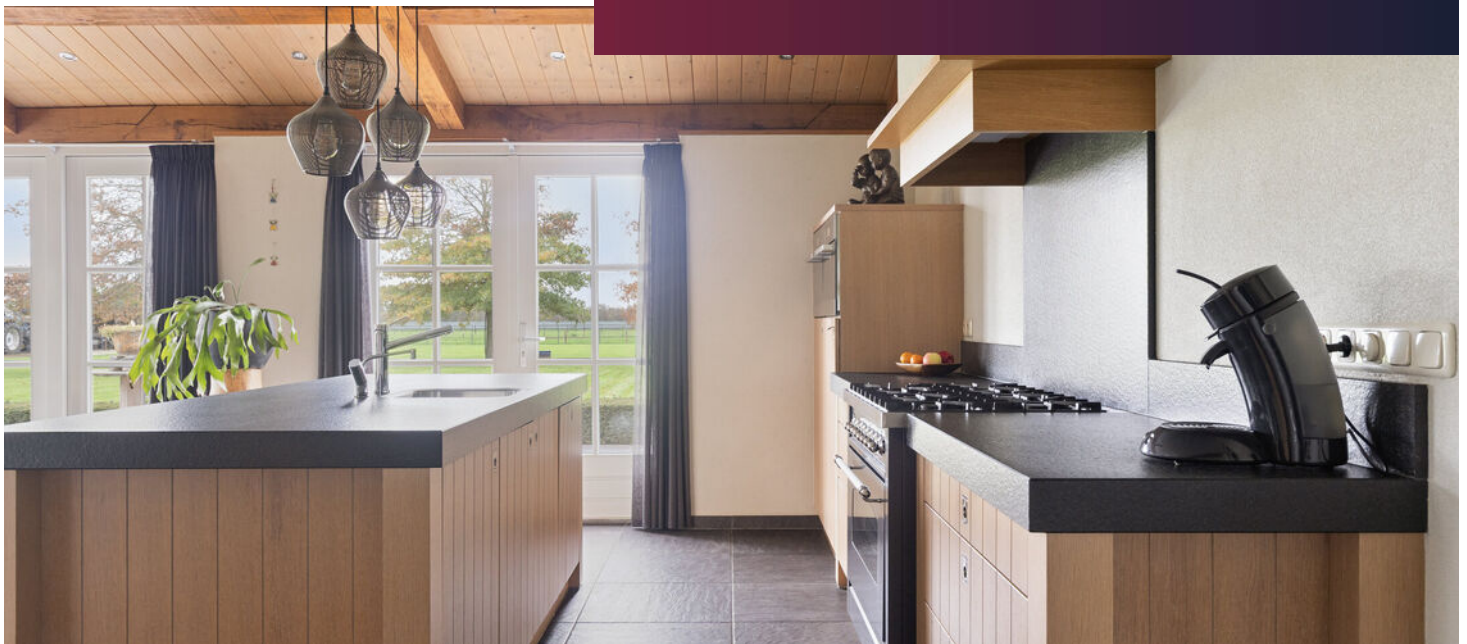
Lichte woonkamer







Luxe keuken





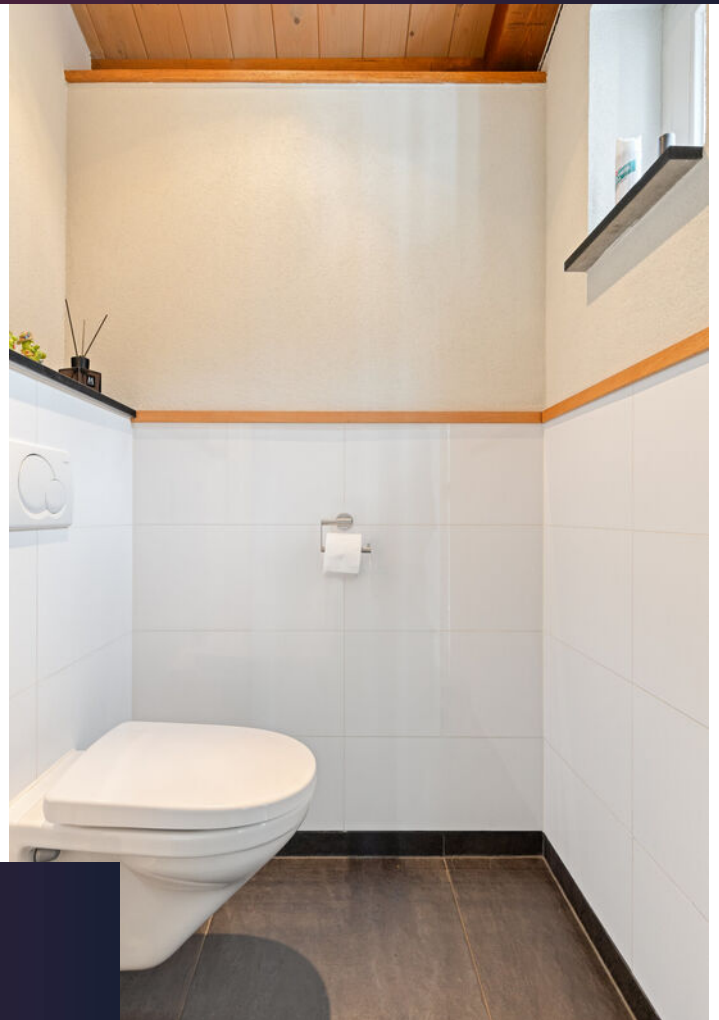




Bijkeuken

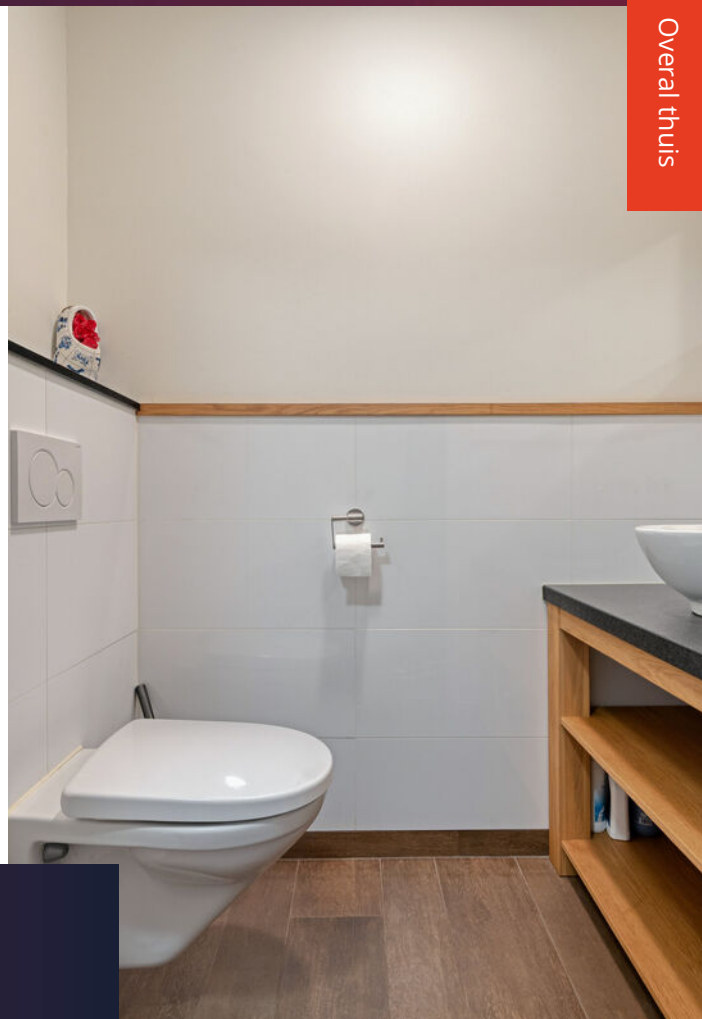
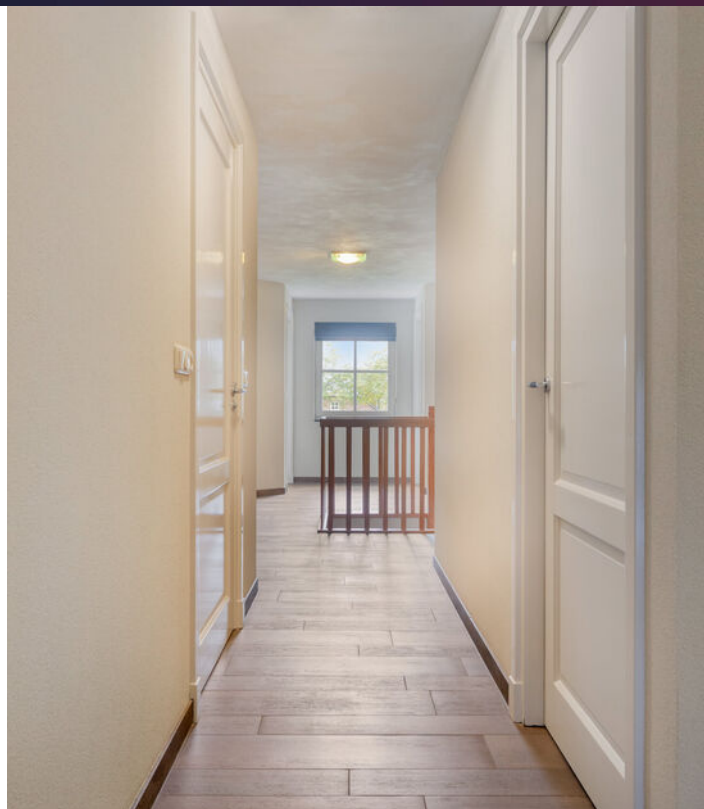
Kantoorruimte





Achterhal





Eerste verdieping



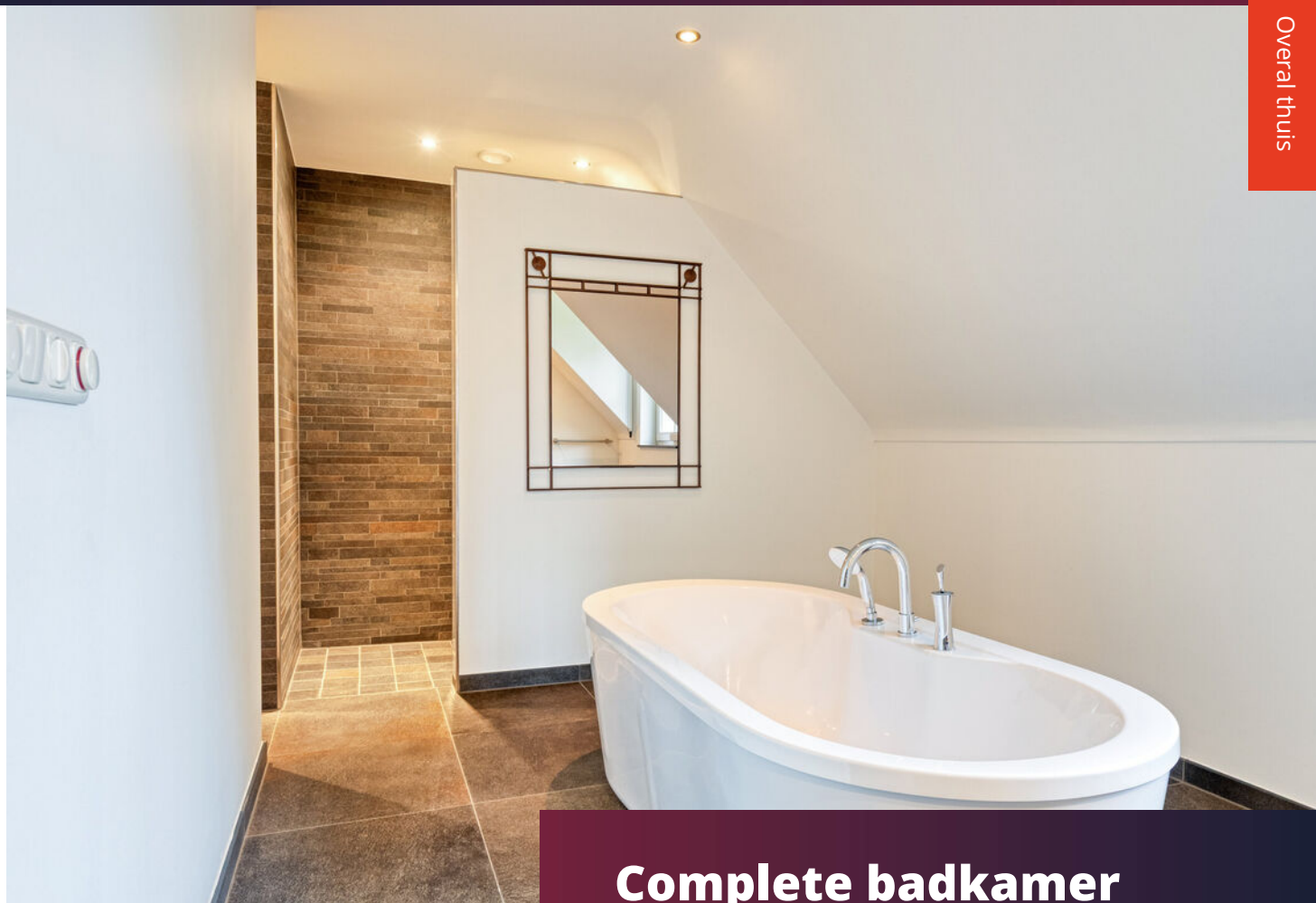


Master bedroom









Complete badkamer







Tweede verdieping





Achtertuin



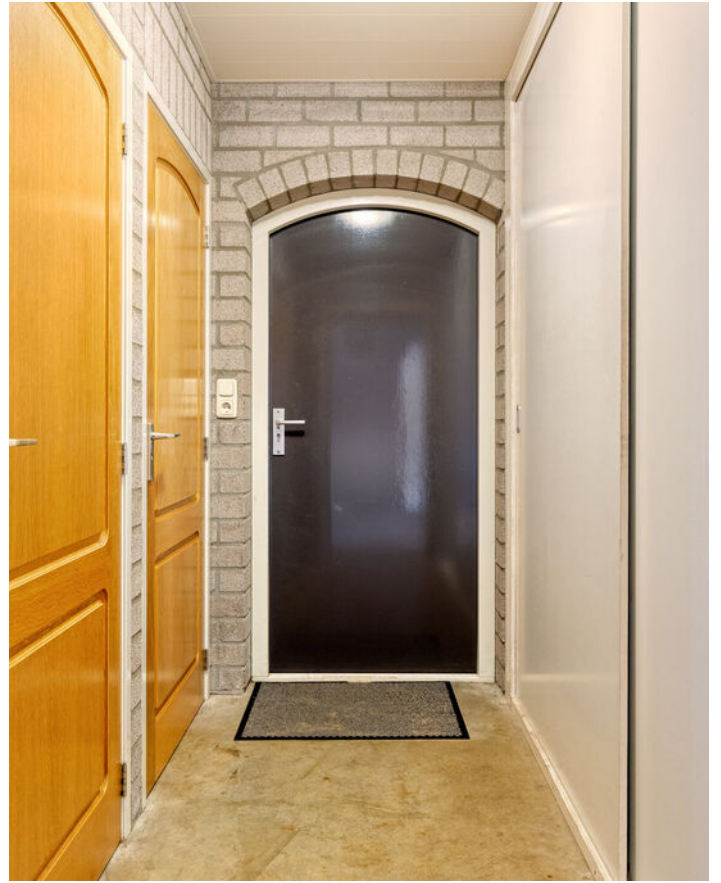






Garage met woonunit















Bijzonderheden

- De CV-combiketel betreft het merk Nefit.
- De verwarming op de begane grond, de overloop op de eerste verdieping en badkamer op de eerste verdieping geschiedt door middel van vloerverwarming.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk, aardgas, water, elektra en rioleirng.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.
- Gigantische woonoppervlakte van ca. 457 m² en inhoud van ca. 1.777 m³.
- Energielabel A+++ en voorzien van duurzame installaties.
- Vrijstaande stenen garage met complete woonunit.
- Rustige ligging, vrij uitzicht en een groene, landelijke omgeving.
- 54 zonnepanelen, bouwjaar 2012, capaciteit 14.500 kwh.
- Centrale unit ten behoeve van airco (deze is aangesloten op alle slaapkamers (4) en is ten behoeve van koelen en verwarmen) en een WTW systeem.



Vervolg

- Gelegen tegen natuurgebied De Maashorst.
- Afwatering in de bestrating aanwezig.
- Over de gehele achterzijde is een zonneluifel geplaatst.
- Het gehele terrein is afgerasterd (gedeeltelijk sierhekwerk) en voorzien van twee automatische poorten.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond

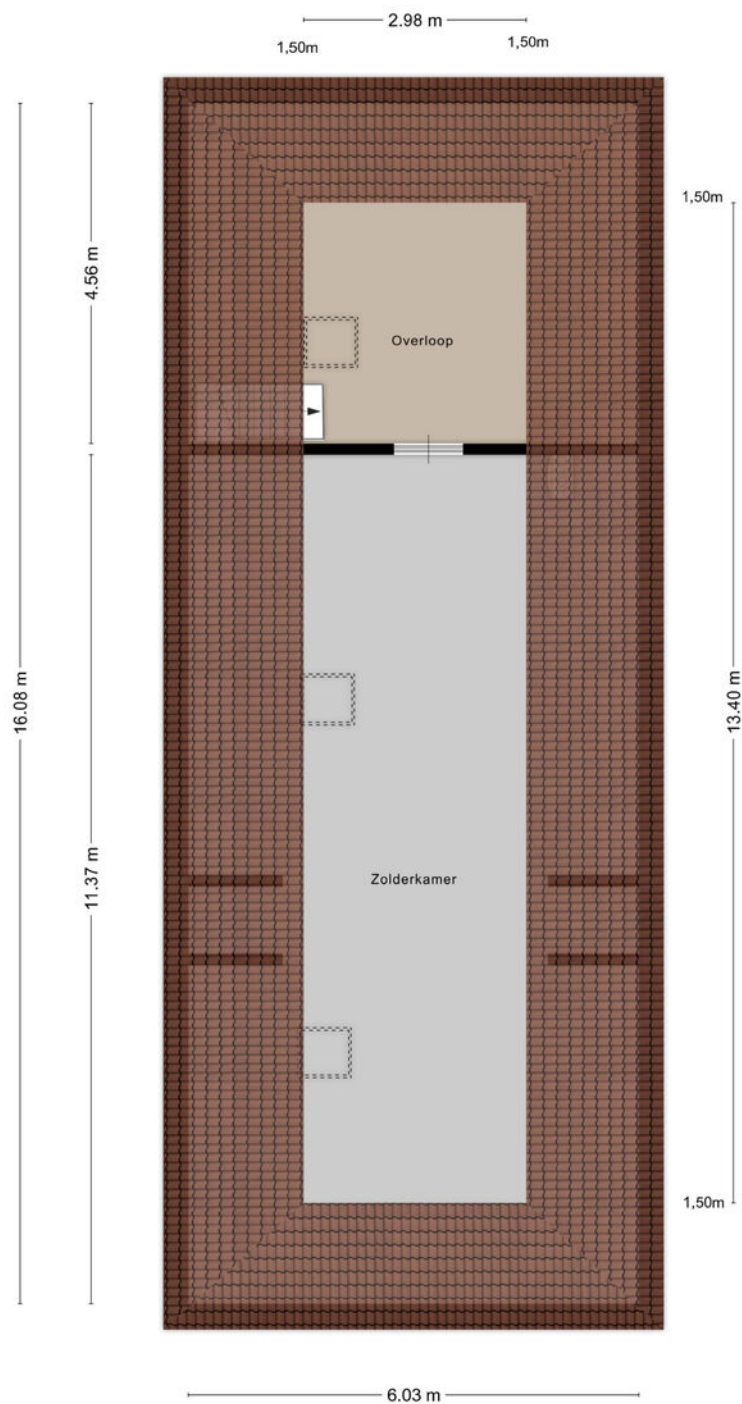
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

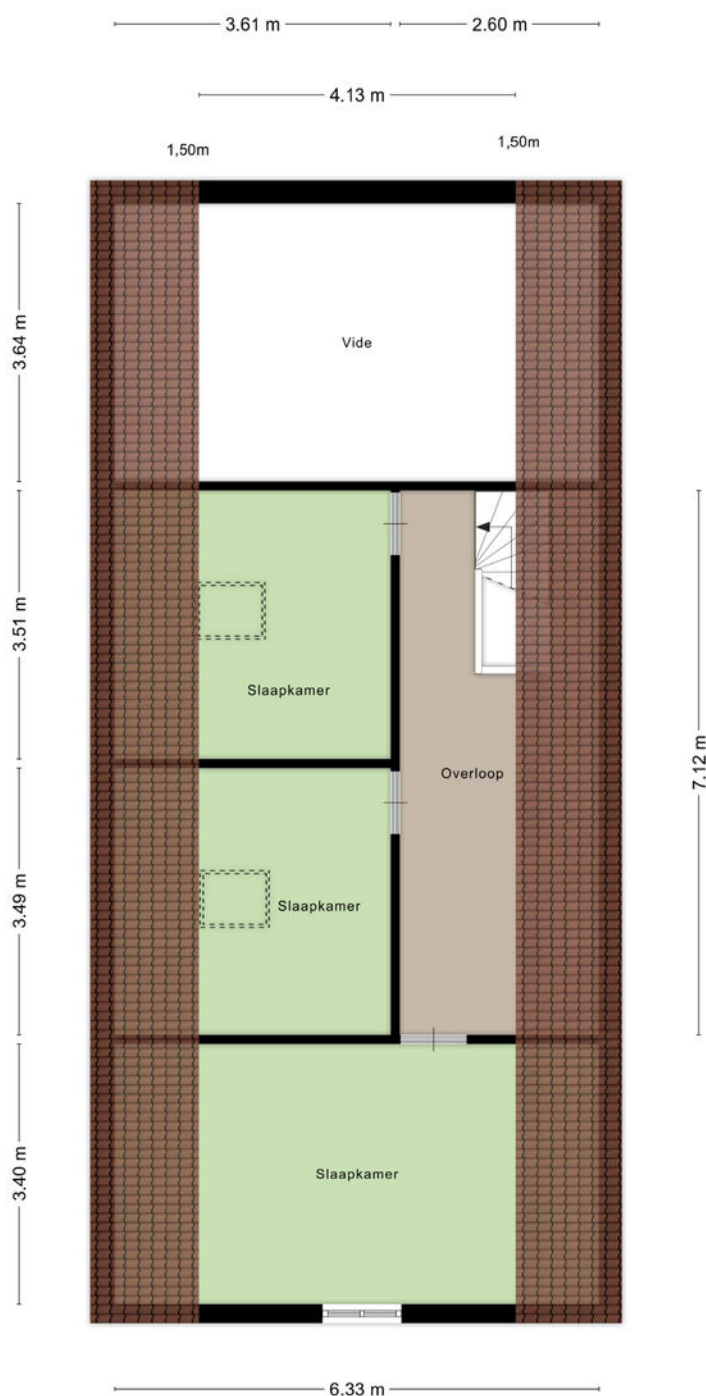
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage begane grond

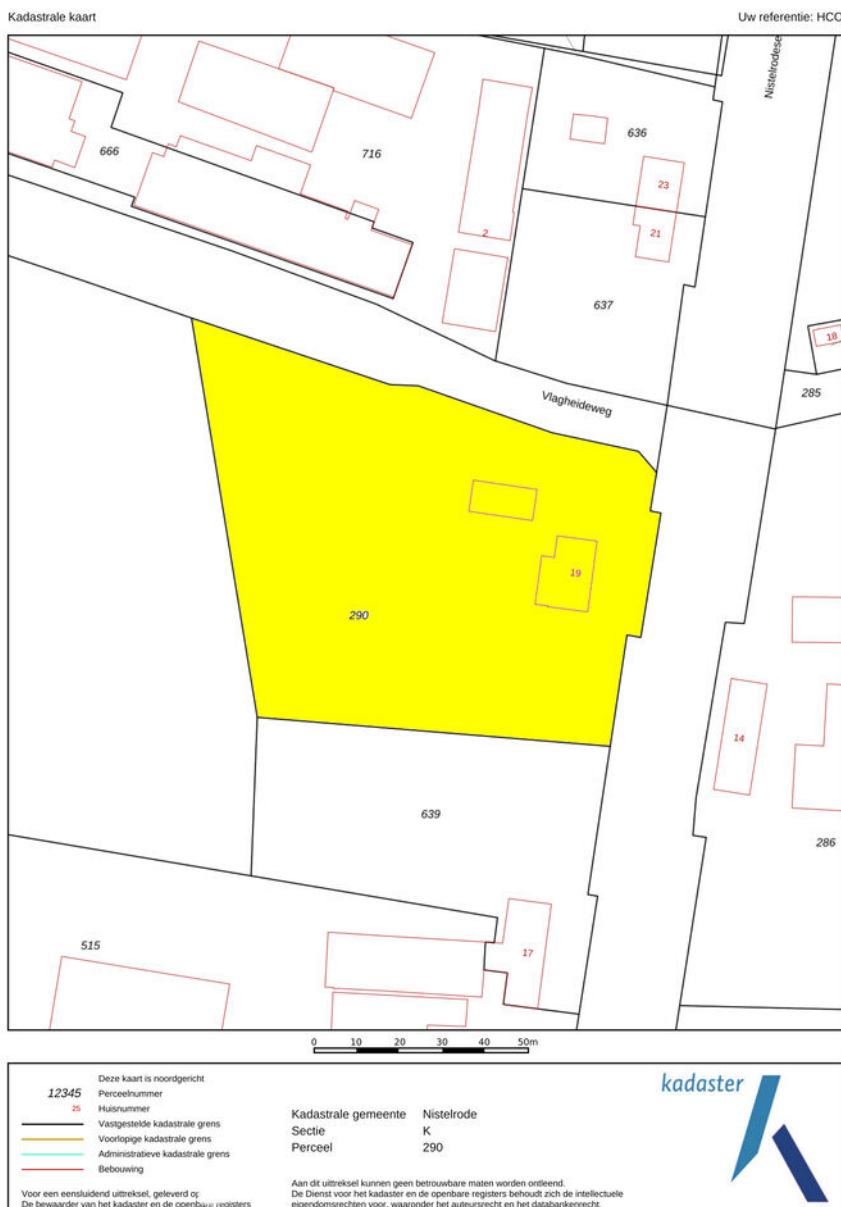
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage verdieping

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Nistelrode

Sectie en perceel
K 290

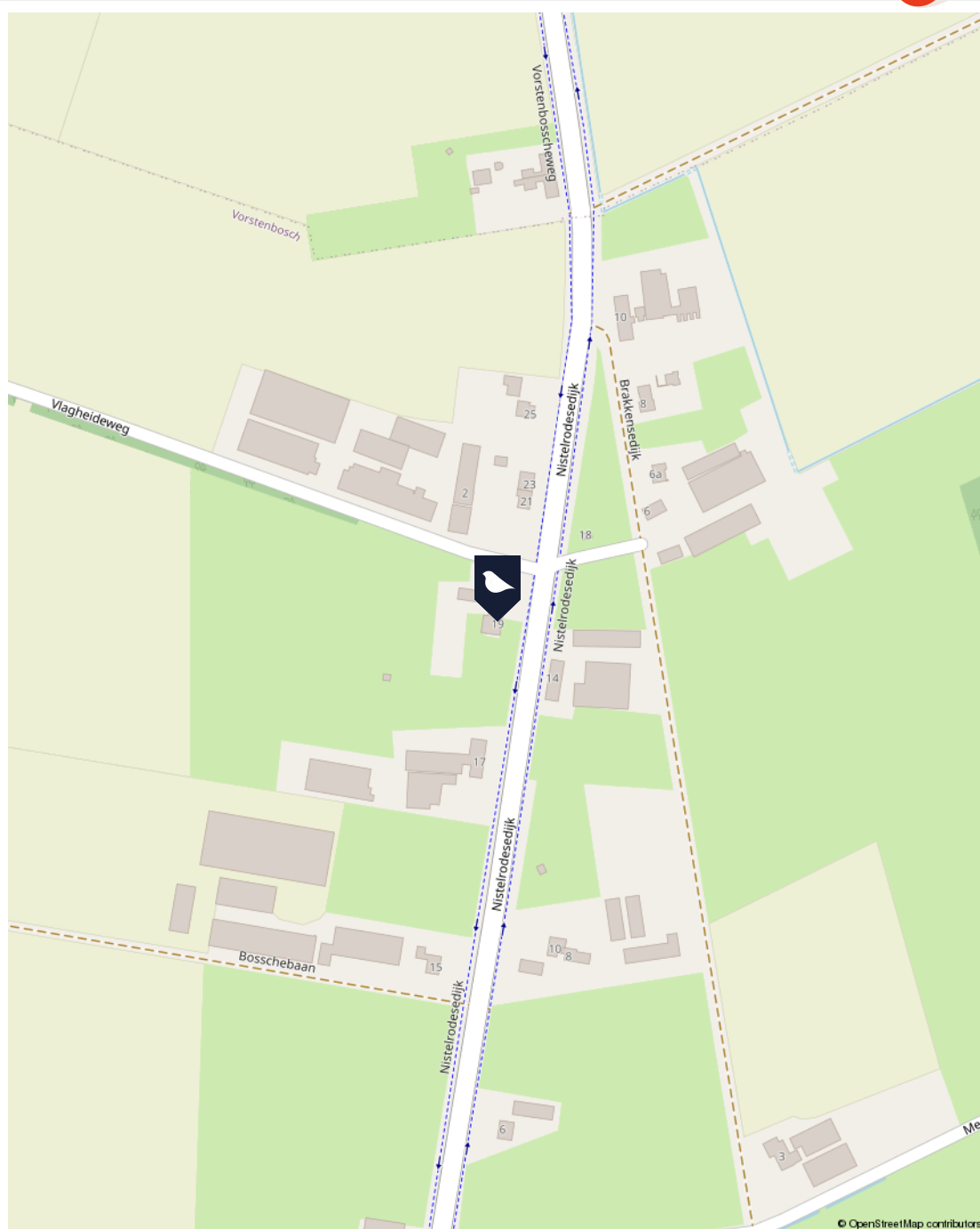
Oppervlakte
7.630 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Nistelrodesedijk 19

In de omgeving



Nistelrodesedijk 19 ligt in het buitengebied van Vorstenbosch, een dorp dat bekend staat om zijn gemoedelijke karakter en groene omgeving. U woont u hier aan een rustige weg met vrij uitzicht, maar toch dicht genoeg bij voorzieningen in onder andere Vorstenbosch, Nistelrode, Uden en Veghel. De uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen zijn goed bereikbaar.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- Twee losse (hang)lampen keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast			
- Badkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
- Linoleum/vinyl			
- PVC			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
- Quooker			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Zonwering buiten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
- Waterontharder			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Regeninstallatie, warmtepomp			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmanns RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmanns@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

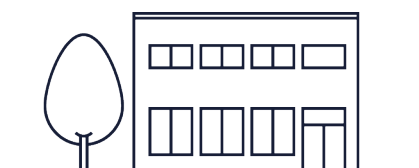


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Nistelrodesedijk 19
Postcode/plaats	5476vj, Vorstenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	29-10-2025
Datum meetrapport	30-10-2025
Certificaatnummer	1588208

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	456,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	22,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26,20	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²

Bruto vloeroppervlak	686,20	M ²
Bruto inhoud woning	1.776,98	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied Bernheze
bestemmingsplan - Gemeente Bernheze
meer documentmarkeren
onherroepelijk 08-10-2014 - deels onherroepelijk in werking

Plukinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvelden (2)

- ☒ Waarde - Archeologie 3 >
- ☒ Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen >

Bouwvlakken (1)

- ☒ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- ☒ wonen

Gebiedsaanduidingen (1)

- ☒ wro-zone - woonwerkterwikkingsgebied >

artikel 6 Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, die relevant zijn voor het leefgebied van de dassen;
- b. behoud en ontwikkeling van landschapselementen;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype '**agrarisch bedrijf**');
 2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**' en tevens ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype '**agrarisch bedrijf**');
 - g. agrarisch verwante bedrijven (functietype '**agrarisch verwant bedrijf**') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Agrarisch verwant bedrijf';
 - h. bedrijfsfuncties (functietype '**bedrijf**') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 4 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Bedrijf';
 - i. recreatieve functies (functietype '**recreatie**') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 4 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Recreatie';
 - j. maatschappelijke functies (functietype '**maatschappelijk**') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 4 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Maatschappelijk';
 - k. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen '**wonen**' of '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**' (functietype '**wonen**');
 - l. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
 - m. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';
 - n. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**';
 - o. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**';
 - p. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**';
 - q. natuurontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**';
 - r. recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone -recreatie-ontwikkelingsgebied**';
 - s. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 - t. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - u. groenvoorzieningen;
 - v. extensieve dagrecreatie;

- w. doeleinden van openbaar nut;
- x. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden; een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- d. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan;

6.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak, zonder de aanduiding '**wonen**' en '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**', is ter plaatse van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. per bouwvlak met de aanduidingen '**wonen**' en '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**' is maximaal één woning toegestaan;
- c. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud. Cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals opgenomen in [Bijlage 9](#) mogen niet worden herbouwd.
- d. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met de aanduiding '**intensieve kwekerij**' of '**agrarisch bedrijf**', mits dit gelegen is buiten de gronden met de aanduiding '**groenblauwemantel**';
- e. in afwijking van het bepaalde onder d en e zijn teeltondersteunde voorzieningen met een permanent karakter en bestaande teeltondersteunende kassen, toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening**'.
- f. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen of ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf**';
- g. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- h. op de gronden bij Achter de berg 14 te Nistelrode is de bouw van een klimtoren mogelijk met een maximale bouwhoogte van 13 m.;
- i. vergroting van de bebouwing ten behoeve van een geiten- of schapehouderij, welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel

gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning, is niet toegestaan.

6.2.2 agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 12 m.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen):

beweeg de tabel van links naar rechts

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 m.		

e. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte ten behoeve van één bedrijf
teeltondersteunende kassen	max. 8 m.	max. 5000 m ² (binnen bouwvlak en aanduiding ' specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen ' tezamen)
overige teeltondersteunende voorzieningen	max. 4,50 m.	geen max.
tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkapen	max. 4,50 m.	geen max.

- f. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**' is vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij niet toegestaan.

6.2.3 agrarisch verwant bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch verwant bedrijf (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

gothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
gezamenlijke oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

gothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³

afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

6.2.4 bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een bedrijf (functietype 'bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
bebouwd oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m., met uitzondering van het waterwinbedrijf ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf '

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand tot de bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf '	max. 2,5 m.		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

6.2.5 maatschappelijk

Voor de bouwwerken ten dienste van een maatschappelijke functie (functietype 'maatschappelijk') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte maximaal zoals opgenomen in [Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van](#)

recreatie en maatschappelijke doeleinden .

bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in <u>Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden</u> .
gezamenlijke oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in <u>Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden</u> .
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m., met uitzondering van het hoofdgebouw op de gronden met de aanduiding ' specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht ', dat tot op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m

b. bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.

afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

beweeg de tabel van links naar rechts

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m.; vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m. en op gronden met de aanduiding ' specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht ', maximaal 9,5 m.		

6.2.6 recreatie

Voor de bouwwerken ten dienste van een recreatieve functie (functietype 'recreatie') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .

bebouwd oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden .
------------------------	--

afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
-----------------------------------	------------

afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
---	-----------

afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.
----------------------------------	-----------

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
------------	-----------

bouwhoogte	max. 10 m.
------------	------------

inhoud	max. 750 m ³
--------	-------------------------

afstand tot zidelinge perceelsgrens	min. 5 m.
-------------------------------------	-----------

afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.
---	-----------

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
------------	-----------

bouwhoogte	max. 6 m.
------------	-----------

afstand tot zidelinge perceelsgrens	min. 5 m.
-------------------------------------	-----------

gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
--------------------------------------	-------------------------

afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
----------------------------	-------------------------

afstand tot de voorgevelrooilijn	min. 2 m.
----------------------------------	-----------

d. recreatiewoningen:

goothoogte	max. 3,5 m.
bouwhoogte	max. 5,5 m.
inhoud	max. 200 m ³
afstand tot gebouwen	min. 3 m.
aantal woningen per locatie	maximaal het bestaande aantal woningen zoals bestaand tijdens de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

e. vrijstaand bijgebouw bij de recreatiewoning:

aantal	max. 1 per recreatiewoning
bouwhoogte	max. 3 m.
oppervlakte	max. 10 m ²

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.
vlaggenmasten	max. 6 m.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.

6.2.7 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³ ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat ' max. 350 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

beweeg de tabel van links naar rechts

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de		

voorgevelrooilijn max. 1 m.			
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in **6.2** voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- het bepaalde in **6.2** voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- het bepaalde in **6.2** voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming '**Verkeer**', onder de voorwaarde dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- het bepaalde in **6.2** voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- het bepaalde in **6.2** voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 - het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m²;
 - de waarden van de gronden, als bedoeld in **6.1** niet onevenredig worden aangetast;
- het bepaalde in **6.2** onder **b** voor boomteelthekken met een hoogte van maximaal 4,5 m onder de voorwaarden dat:
 - is gebleken dat de voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden;

- g. het bepaalde in **6.2.1 onder c** voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, onder de voorwaarden, dat:
1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
 3. er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in [Bijlage 9](#) ;
- h. het bepaalde in **6.2.1 onder g** voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;
- i. het bepaalde in **6.2.1 onder i** voor het bouwen ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij, onder de voorwaarde dat het verbod in de Verordening ruimte Noord-Brabant, is komen te vervallen.
- j. het bepaalde in **6.2.4** voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat:
1. een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
 2. er geen onevenredige aantasting is van de omgeving;
 3. er sprake is van goede ruimtelijke uitstraling;
- k. het bepaalde in **6.2.3** en **6.2.4** voor de uitbreiding van een agrarisch verwant bedrijf (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') of voor de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
1. de uitbreiding van bedrijven op gronden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**' maximaal 15% voor een niet-agrarisch bedrijf en 25% voor een agrarisch verwant bedrijf van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in [Bijlage 7](#) ;
 2. de uitbreiding van de bedrijven op gronden zonder de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**' maximaal 10% voor een niet-agrarisch bedrijf en 15% voor een agrarisch verwant bedrijf van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in [Bijlage 7](#) ;
 3. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden gewijzigd en bedraagt maximaal 5000 m²;
 4. de uitbreiding gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 5. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de uitbreiding uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 6. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
 7. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
- l. het bepaalde in **6.2.6** voor het vergroten van de maximale goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met 3 meter, onder de voorwaarde dat:

1. is gebleken dat vergroting van de bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf;
 2. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 3. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- m. het bepaalde in **6.2.6 onder a** voor de uitbreiding van een recreatiebedrijf (functietype 'recreatie') onder de voorwaarden dat:
1. de uitbreiding van recreatiebedrijven maximaal 15% van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van Recreatie en maatschappelijke doeleinden in [Bijlage 7](#) ;
 2. de uitbreiding van recreatiebedrijven op gronden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**', in afwijking van het bepaalde **onder 1**, maximaal 25% van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van Recreatie en maatschappelijke doeleinden in [Bijlage 7](#) ;
 3. aangetoond wordt dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het recreatiebedrijf;
 4. de uitbreiding gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 5. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de uitbreiding uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 6. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
 7. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
- n. het bepaalde onder **6.2 onder d** om teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, onder de voorwaarden, dat:
1. uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
 2. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen niet hoger zijn dan 4,5 m.;
 3. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden omschreven in [6.1](#);

6.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in [6.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in [Bijlage 9](#) de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

6.5.2 Specifiek

a. *functietype agrarisch bedrijf*

1. als specifieke activiteit is de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van max. 100 m² toegestaan, evenals verkoop van streek- of bedrijfseigen producten met een bestaand verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
2. mestbewerking als nevenactiviteit ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking voor derden niet is toegestaan.

b. *functietype maatschappelijk*

1. centrale voorzieningen in de vorm van horeca als nevenfunctie, ten dienste van de sterrenwacht, zijn toegestaan;
2. een inpandige oppervlakte van 30 m² en een buitenpandige (terras) oppervlakte van 70 m² mag worden gebruikt voor ondergeschikte horeca-activiteiten;

c. *functietype recreatie*

een inpandige oppervlakte van 30 m² en een buitenpandige (terras) oppervlakte van 70 m² mag worden gebruikt voor ondergeschikte horeca-activiteiten;

6.5.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in [6.1](#) waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [6.1](#) onder i en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:

1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**' of '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
 5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
 6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
 7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
 9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.
- b. het bepaalde in **6.1 onder I** en de uitoefening van verbrede landbouw, of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de activiteit ondergeschikt blijft aan het bestaand gebruik van het perceel;
 2. de activiteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke agrarische kwaliteit en schaal van de omgeving;
 3. de maximale oppervlakte voor de recreatieve nevenactiviteit niet groter mag zijn dan 500 m², met uitzondering van voorzieningen in de op de verbeelding nader aangeduide '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**', waarvoor geen maximale oppervlaktemaat geldt;
 4. de activiteit niet mag leiden tot toename van bebouwing;
 5. de activiteit geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
 6. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- c. het bepaalde in **6.1 onder I** en toestaan dat uitsluitend bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') de bestaande opstallen worden gebruikt voor de niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten, onder de voorwaarden dat:
1. de opslag niet mag plaatsvinden in kassen;
 2. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 1000 m²;
 3. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet is toegestaan;
- d. het bepaalde in **6.5.3 onder a** en toestaan dat de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') worden gebruikt als kampeerterrein, onder de voorwaarden dat:
1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 2. méér dan 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan indien het agrarisch bedrijf is gelegen binnen de op de verbeelding nader aangeduide '**wro-zone -**

recreatie-ontwikkelingsgebied';

3. kampeermiddelen tot maximaal 50 m. van de grens van het agrarisch bouwvlak geplaatst mogen worden;
 4. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden opgericht;
 5. de kleinschalige kampeerplaats zorgvuldig dient te worden ingepast in het landschap;
 6. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 7. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. voor het kamperen geen stacaravans worden gebruikt;
 11. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 12. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan.
- e. het bepaalde in **6.5.3 onder c** ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, onder de voorwaarden, dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
 2. de huisvesting plaatsvindt in de bedrijfswoning van dat bedrijf, of in (een gedeelte van) een bestaand, aangepast bedrijfsgebouw van dat bedrijf;
 3. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 4. de huisvesting niet meer bedraagt dan 8 maanden per kalenderjaar;
 5. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting maximaal 15 m² per werknemer bedraagt;
 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 9. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat.
 10. De omgevingsvergunning, verleend op grond van **6.6.1 onder e**, vervalt, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- f. het bepaalde in **6.5.3 onder d** en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

- g. het bepaalde in **6.5.3 onder e** en toestaan dat de recreatiewoning wordt gebruikt voor permanente bewoning, mits de permanente bewoning reeds bestond op 31 oktober 2002, onder de voorwaarde dat de permanente bewoning dient te eindigen bij vertrek van de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige bewoner.

6.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in **6.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' : het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**':
 - 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
 - 2. het ophogen van gronden.
- c. het afgraven;
- d. het ophogen;
- e. het vergraven;
- f. het diepploegen en -woelen;
- g. het egaliseren;
- h. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- i. het aanleggen van drainage;
- j. het aanleggen van onderbemaling;
- k. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- l. het dempen van sloten of greppels;
- m. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- n. het rooien van houtgewas;
- o. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- p. het omzetten van grasland in bouwland;
- q. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- r. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- s. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- t. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- u. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels;

6.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **6.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.7.3 Onderzoek

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in **6.7.1 onder b** wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

6.7.4 Afwegingskader

Uitvoering van de in **6.7.1** genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

6.7.5 Waarden

Onder de in **6.7.4** genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in **6.7.1 onder a** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingzone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;
- b. ten aanzien van de in **6.7.1 onder b** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- c. ten aanzien van de in **6.7.1 onder c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, r, s en t** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- d. ten aanzien van de in **6.7.1 onder c, d, e, f, g, h, n, q, r en u** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 2. microreliëf,
 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 5. extensief maaibeheer,
 6. flauw talud sloot;
- e. ten aanzien van de in **6.7.1 onder n** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 2. microreliëf,
 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- f. ten aanzien van de in **6.7.1 onder c, d, e, f, g, h, n, o, p, q, r, s, ten u** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
 1. burchten,
 2. gelijkblijvende grondwaterstand,
 3. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- g. ten aanzien van de in **6.7.1 onder k, l en n** genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- h. ten aanzien van de in **6.7.1 onder o, q en u** genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- i. ten aanzien van de in **6.7.1 onder c, e, f, g, o, q, ren u** genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van

de akkers;

6.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.8.1 Verbod

Het is verboden om cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals opgenomen in [Bijlage 9](#) niet zijnde een gemeentelijk- of rijksmonument, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.8.2 Afwegingskader

Het slopen als bedoeld in [6.8.1](#) is slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
- c. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm;
- d. in het geval slopen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid.

6.9 Wijzigingsbevoegdheid

6.9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. vormverandering van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
 3. de regels in [6.2.2](#) in acht genomen worden;
 4. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
 5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 6. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuuronwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
 7. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- b. het bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf vergroten, al dan niet in combinatie met vormverandering van het functieaanduidingsvlak '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen**', onder de voorwaarden dat:
 1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige

- agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
2. vormverandering van het functieaanduidingsvlak '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen**' is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van concentratie van gebouwen;
 3. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt, tenzij sprake is van een grondgebonden melkveehouderij waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 2 ha bedraagt;
 4. de regels in 6.2.2 in acht genomen worden;
 5. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
 6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 7. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
 9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 10. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
 11. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- c. het bouwvlak voor een intensief veehouderijbedrijf vergroten, onder de voorwaarden dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het bedrijf;
 2. sprake is van een '**duurzame locatie intensieve veehouderij**';
 3. de oppervlakte van het bouwvlak, mag worden vergroot met maximaal 25% en na vergroting ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
 4. op duurzame locaties als bedoeld **onder 2** in de woonwerkontwikkelingsgebieden, natuurontwikkelingsgebieden en recreatie-ontwikkelingsgebieden de oppervlakte van het bouwvlak, ten opzichte van de oppervlakte op het moment van inwerkingtreding van dit plan, mag worden vergroot met maximaal 15% en na vergroting ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
 5. in afwijking van het bepaalde **onder 2** het bouwvlak eenmalig mag worden vergroot, uitsluitend onder de voorwaarden dat:
 - het bouwvlak op 20 maart 2010 een omvang had van ten minste 1,5 hectare en geheel is benut;
 - wijziging is niet toegestaan ter plaatse van gronden met de aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**';
 - de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen, voortvloeiend uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en uit de op grond van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren gestelde eisen;
 - de wijziging is aangevraagd voor 1 januari 2013;

6. de regels in 6.2.2 in acht genomen worden;
 7. binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 8. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Ten minste 10% van het nieuwe bouwvlak (grootte na wijziging) wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 9. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 10. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 11. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 13. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
 14. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- d. ter plaatse van de aanduidingen '**agrarisch bedrijf**' of '**intensieve veehouderij**' het plan wijzigen en het oprichten van een eerste bedrijfswoning toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de locatie waar een woning wordt opgericht een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
 2. de realisatie van de bedrijfswoning gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 3. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de realisatie van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 4. de regels in 6.2.2 in acht genomen worden;
 5. een aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' wordt opgenomen;
- e. het functietype '**agrarisch bedrijf**' of '**agrarisch verwant bedrijf**' wijzigen in het functietype 'bedrijf' of het functietype '**agrarisch bedrijf**' wijzigen in het functietype 'agrarisch verwant bedrijf', onder de voorwaarden dat:
1. de wijziging uitsluitend is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding '**wro-zone- woonwerkontwikkelingsgebied**';
 2. de nieuwe bedrijfsactiviteit passend is binnen de in [Bijlage 8](#) opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorieën 1 en 2;
 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 4. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;

5. in afwijking van het bepaalde **onder 4** mag de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak van een agrarisch verwant bedrijf zonder de aanduiding '**groenblauwe mantel**' nooit meer bedragen dan 1,5 ha.;
 6. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
 7. geen sprake is van detailhandel;
 8. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;
 9. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;
 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 11. de regels in of **6.2.3** en **6.2.4** in acht genomen worden;
 12. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist;
 13. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 14. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 15. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- f. het functietype '**agrarijsch bedrijf**', '**agrarijsch verwant bedrijf**' of het functietype '**bedrijf**', wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 2. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
 3. het aantal woningen niet toeneemt;
 4. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 5. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 6. de regels in artikelen **6.2.7** en **29.2** in acht genomen worden;
 7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 10. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- g. bestaande woningen/hoofdgebouwen met het functietype '**wonen**' splitsen in maximaal 2 woningen, onder de voorwaarden dat:
1. de splitsing uitsluitend is toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in **Bijlage 9** waarvan het bestaande (architectonische) karakter van het pand na de splitsing behouden blijft;
 2. de splitsing is tevens toegestaan in woningen, niet zijnde een cultuurhistorisch waardevol pand, voor zover zij gelegen zijn in gebieden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 3. na splitsing de woningen elk een minimale inhoud hebben van 450 m³;
 4. bewoning aanvaardbaar is uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
 5. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in **6.2.7** sprake is van sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in **Bijlage 9** ;
 6. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 7. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
- h. het functietype '**agrarijsch bedrijf**' of '**agrarijsch verwant bedrijf**' wijzigen in het functietype 'recreatie' (zijnde een verblijfsrecreatiebedrijf), onder de voorwaarden dat:

1. de wijziging uitsluitend is toegestaan op een locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding **'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied'** en/of binnen de gebiedsaanduiding **'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'**;
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf;
 4. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe recreatiebestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 5. de oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind voor zover dat mogelijk is voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie;
 6. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 7. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. de regels in 6.2.6 in acht genomen worden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding **'groenblauwe mantel'** de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 13. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- i. het functietype **'agrarisches bedrijf'** of **'agrarisches verwant bedrijf'** wijzigen in het functietype 'recreatie' (zijnde een dagrecreatiebedrijf), onder de voorwaarden dat:
1. de wijziging uitsluitend is toegestaan op een locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding **'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied'** en/of binnen de gebiedsaanduiding **'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'**;
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe recreatiebestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 4. de oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind voor zover dat mogelijk is voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie;
 5. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 6. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 7. ten aanzien van maneges een ondersteunende horecavoorziening niet groter dan 100 m² mag bedragen;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. de regels in 6.2.6 in acht genomen worden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding **'groenblauwe mantel'** de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 13. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

- j. de bestemming '**Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen**' met de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**' wijzigen in de bestemming '**Natuur**' onder de voorwaarden dat de inrichting van de gronden tot natuur geen onevenredige belemmering vormt voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- k. voor het toestaan van omschakeling naar een andere bedrijfsfunctie (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
 - 1. de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is, danwel gelijk is aan die van het bestaande bedrijf;
 - 2. geen sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing;
 - 3. geen detailhandel plaatsvindt;
 - 4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
- l. de zinsnede in artikel **6.2.1 onder i** schrappen, onder de voorwaarde dat het verbod in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, artikel 9.8 is komen te vervallen;

6.9.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 6.9.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden;
- f. de waterhuishoudkundige situatie.

artikel 20 Waarde - Archeologie 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 3**' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

20.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in **20.2.1** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in **20.2.1** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in **20.2.2** genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

20.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

20.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in **20.1** bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

20.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

20.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in **20.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.