



Overal thuis



Vraagprijs €2.495.000 k.k.

DEURNE

Griendtsveenseweg 66

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





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

VRIJGELEGEN WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Woonboerderij

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1937

Kamers:

17

Woonoppervlakte:

ca. 542 m²

Perceeloppervlakte:

ca. 13.745 m²

Inhoud:

ca. 1.894 m³

Woonoppervlakte 7
gastenverblijven:

ca. 309 m²

Bijgebouwen totaal:

ca. 839 m²

Ligging:

**vrij uitzicht, open ligging, buiten
bebouwde kom, landelijk gelegen**

Isolatie:

volledig geïsoleerd



Exclusieve woonboerderij met gastenverblijven, wellness en professionele paardenaccommodatie

In een uitzonderlijk private en landelijke setting, aan de rand van natuurgebied De Peel tussen Deurne en Griendtsveen, bevindt zich deze karaktervolle woonboerderij uit 1937. De afgelopen jaren is het geheel met visie en hoogwaardige materialen getransformeerd tot een uniek landgoed op topniveau, met luxe wonen, uitgebreide wellnessvoorzieningen, professionele paardenfaciliteiten en duurzame energieoplossingen op een zeldzaam compleet niveau.

De ligging biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid. In de directe omgeving bevinden zich uitgestrekte ruiterroutes van circa 125 km. Voor de paardensport is de locatie bijzonder gunstig, met onder meer Peelbergen Equestrian Center en Green Valley Estate op korte afstand, evenals een gespecialiseerde paardenkliniek in Someren.

Ondanks de landelijke setting zijn alle voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum en NS-station van Deurne liggen nabij, met een directe intercityverbinding naar Eindhoven, terwijl de A67 binnen circa 10 minuten te bereiken is. De woning is in 2017 grondig gerenoveerd, in 2021 aan de achterzijde stijlvol uitgebreid en in 2024 voorzien van zeven hoogwaardige gastenverblijven.



Keuken



Wonen met karakter en luxe

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale leefkeuken, uitgevoerd in massief eikenhout met een robuust betonnen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur. Aansluitend bevinden zich een praktische bijkeuken, wasruimte en toilet, stijlvol afgewerkt met Portugese cementtegels.





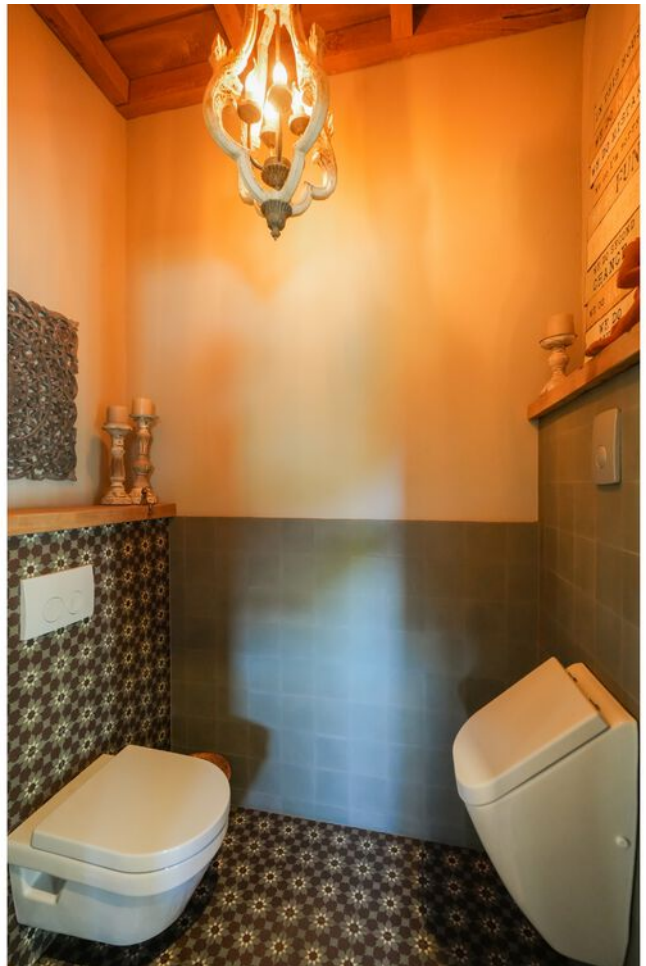


Wasruimte





Bijkeuken



De lichte woonkamer met grote raampartijen biedt een prachtig uitzicht over de tuin en vormt een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Daarnaast beschikt de woning over een veelzijdige vleugel met kantoorruimte, privébioscoop en multifunctionele ruimtes, ideaal voor werk en ontspanning aan huis.



Woonkamer





Serre



Opkamer



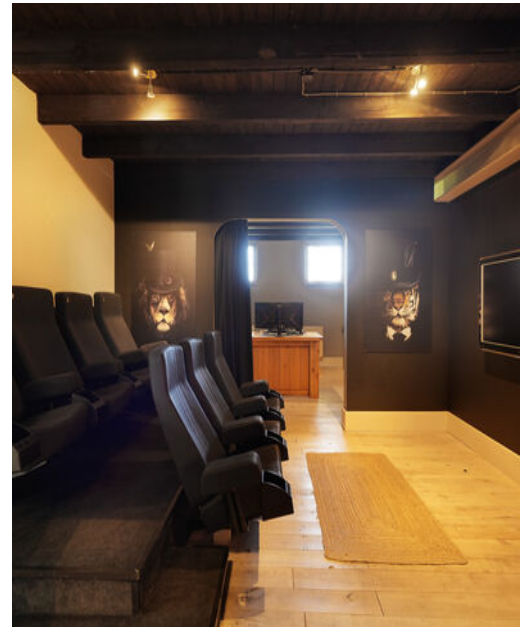


Studeerkamer





Kantoor





Garage



Bar









Wijnkelder

De master bedroom bevindt zich in een separate, rustig gelegen vleugel van de woning en vormt een privé domein met ensuite badkamer. Deze vleugel is bereikbaar via een karakteristieke houten trap en beschikt over een interne verbinding met de overige slaapvertrekken.

Op de verdieping bevinden zich nog vier ruime slaapkamers, een royale inloopkast en een tweede badkamer. De overloop is tevens bereikbaar via een tweede trap vanuit de woning, wat de indeling extra praktisch en flexibel maakt. Alle ruimtes zijn hoogwaardig afgewerkt met oog voor detail, comfort en uitstraling.

1e verdieping





Master bedroom







En-suite badkamer



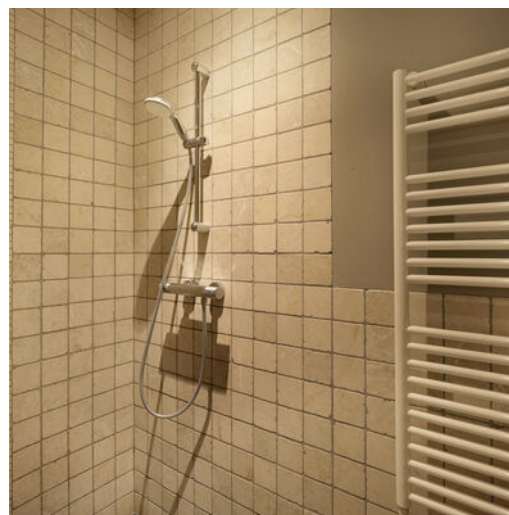












2e badkamer



De achtertuin is ingericht als een exclusief wellnesslandschap. Het verwarmde zwembad (2019) vormt het centrale punt en is voorzien van een vernieuwde installatie (2025), automatische chloordosering, solarafdekking en sfeervolle verlichting. Het zwembad wordt duurzaam verwarmd via de biomassa-installatie.

Rondom het zwembad bevinden zich diverse terrassen, een Finse sauna en een royale cedar hottub (Ø 300 cm), geschikt voor 6–8 personen en eveneens verwarmd via biomassa. Onder stijlvolle eiken overkappingen zorgen infraroodverwarming en gaskachels voor comfort in alle seizoenen. Een buitendouche en slimme overgangen tussen binnen en buiten versterken het resortachtige karakter.

Achtertuintuin





Overkapping







Verwarmd zwembad











Gastentuin



Verspreid over het terrein bevinden zich overkappingen en sfeervolle zitplekken. Daarnaast is er een fraai aangelegde gastentuin, die bijdraagt aan de rust en groene beleving van het geheel.

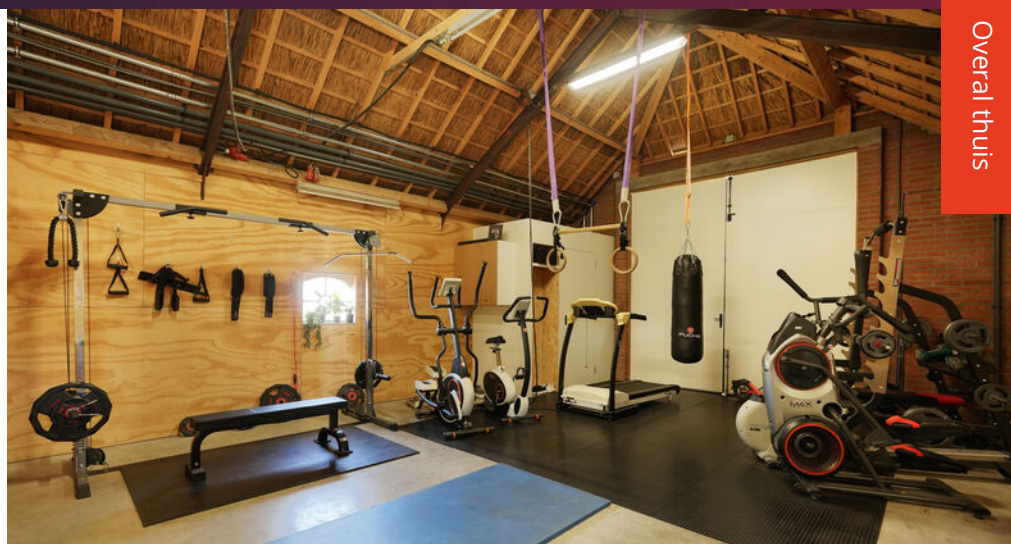


Het landgoed is voorzien van een zeer uitgebreide en duurzame technische installatie. De krachtige biomassa-installatie (ca. 170 kW) verwarmt de woning, bijgebouwen, het zwembad en de hottub. Het systeem bestaat uit een modulerende ketel (pellets/houtchips) en een separate stookhoutketel, waardoor flexibel en efficiënt gestookt kan worden. Een 8 m³ brandstofbunker zorgt voor een ruime voorraad.

Daarnaast zijn er 96 zonnepanelen (ca. 25.000 WP), een 3 x 25A aansluiting en volledig LED-verlichting met schemerschakelaars. Water wordt verzorgd via drinkwateraansluiting, grondwaterput met hydrofoorpomp, waterontharder en een uitgebreid beregeningssysteem voor tuin én rijbak.

Gasketels zijn aanwezig als back-up, waardoor het geheel volledig is voorbereid op de toekomst.





Fitnessruimte



Naast de woon- en paardenfaciliteiten beschikt het terrein over diverse bijgebouwen, waaronder een technisch gebouw met een volledig uitgeruste fitnessruimte met vloerverwarming.



Professionele paardenaccommodatie

Het geheel beschikt over een hoogwaardige en professioneel ingerichte paardenaccommodatie met een vergunning voor 18 dieren. De stallen zijn voorzien van automatische drinksystemen en hoogwaardige faciliteiten zoals een solarium, vitafloor trilplaat en zoutinhalatiestal.

Buiten vindt u een longeercirkel, rijbak met LED-verlichting en beregeningssysteem, paddocks, weides, een ruime traileropstelplaats en een stapmolen met Safeguard-systeem. De aanwezige kantine voor personeel onderstreept het professionele karakter van het geheel.

Paardenaccommodatie











Gastenverblijven (2024)

Op het terrein zijn zeven hoogwaardige gastenverblijven gerealiseerd, ontworpen in lijn met de kwaliteit en uitstraling van het geheel. Deze bieden optimale privacy en comfort en maken het landgoed uitermate geschikt voor logies, gastenontvangst of aanvullende gebruiksfuncties.



Gastenverblijven















Bijzonderheden

- Luxe landgoed met uitgebreide wellnessvoorzieningen en resortachtige buitenbeleving
- Voorzien van zeven hoogwaardige gastenverblijven
- Professionele paardenaccommodatie met complete faciliteiten en vergunning
- Volledig duurzaam energiesysteem met biomassa-installatie en zonnepanelen
- Absolute privacy in een landelijke setting
- Instapklaar en op topniveau afgewerkt met hoogwaardige materialen
- Uitstekende bereikbaarheid nabij uitvalswegen en NS-station
- Peelbergen Equestrian Center en Green Valley Estate op korte afstand, evenals een gespecialiseerde paardenkliniek in Someren.

Waarborgsom/bankgarantie

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

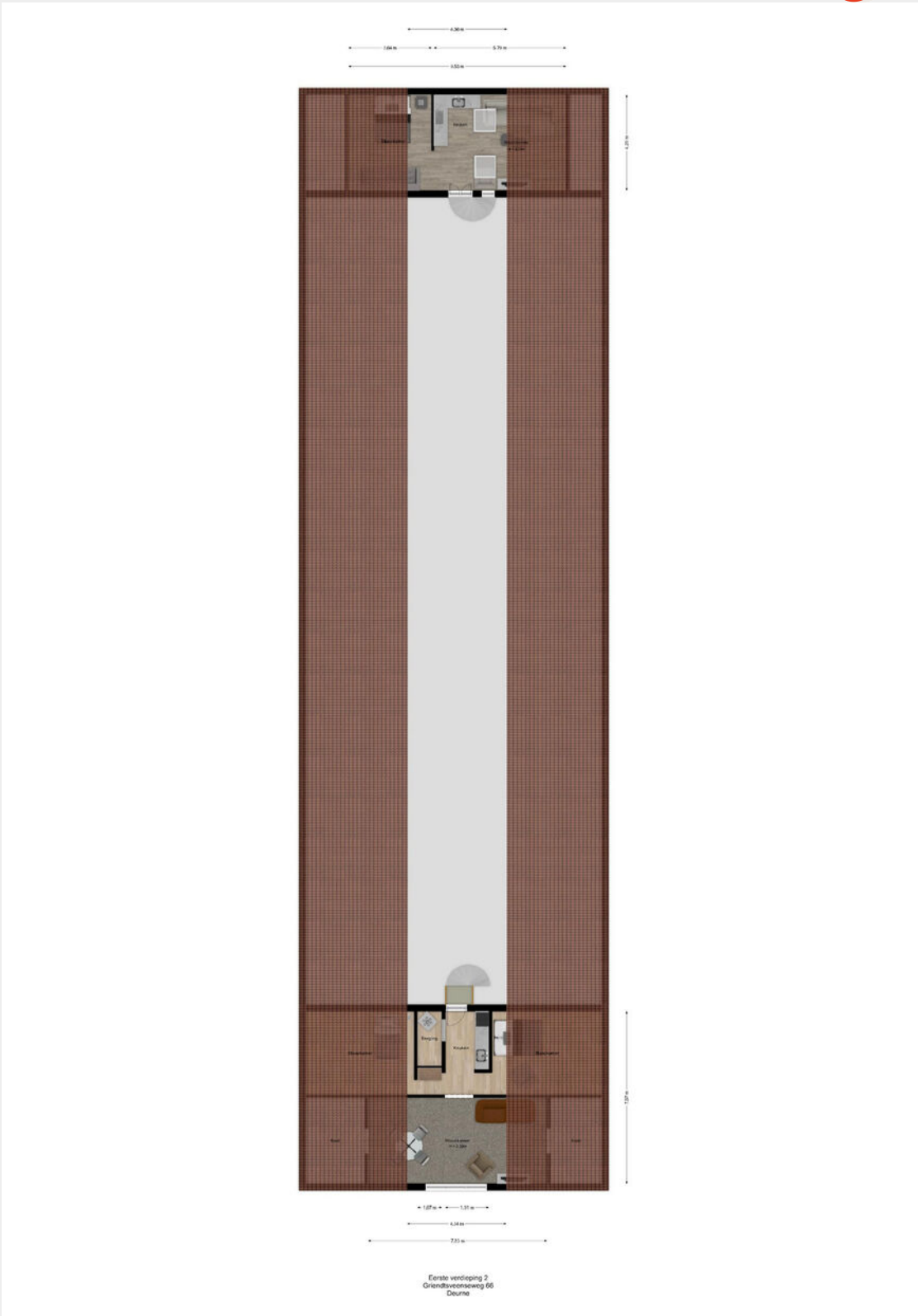
Plattegrond



Eerste verdieping 1
Griendtsveenseweg 66
Deurne

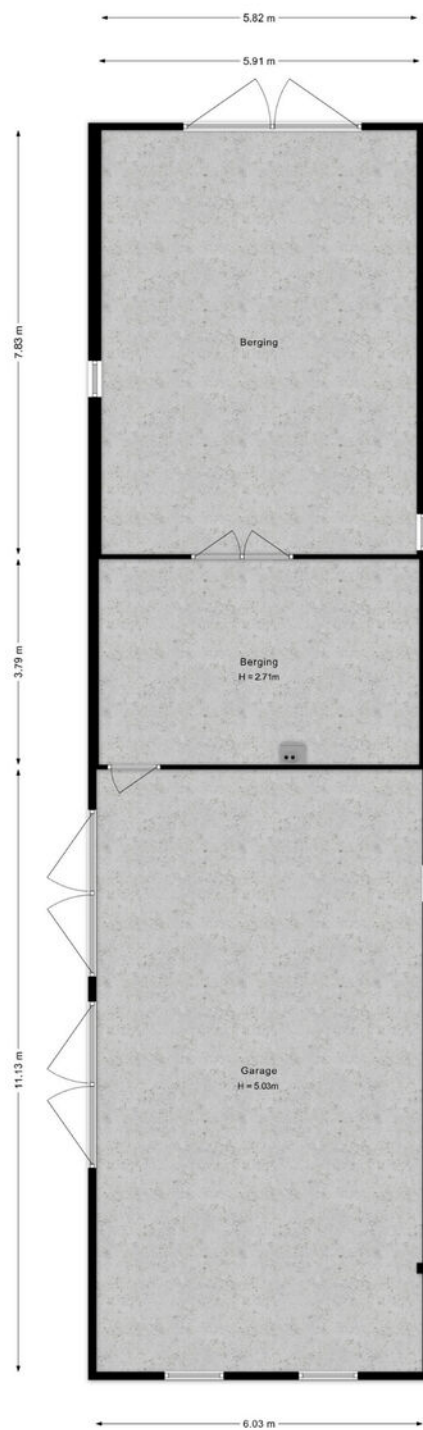
1e verdieping 1

Plattegrond



1e verdieping 2

Plattegrond



Garage
Griendtsveenseweg 66
Deurne

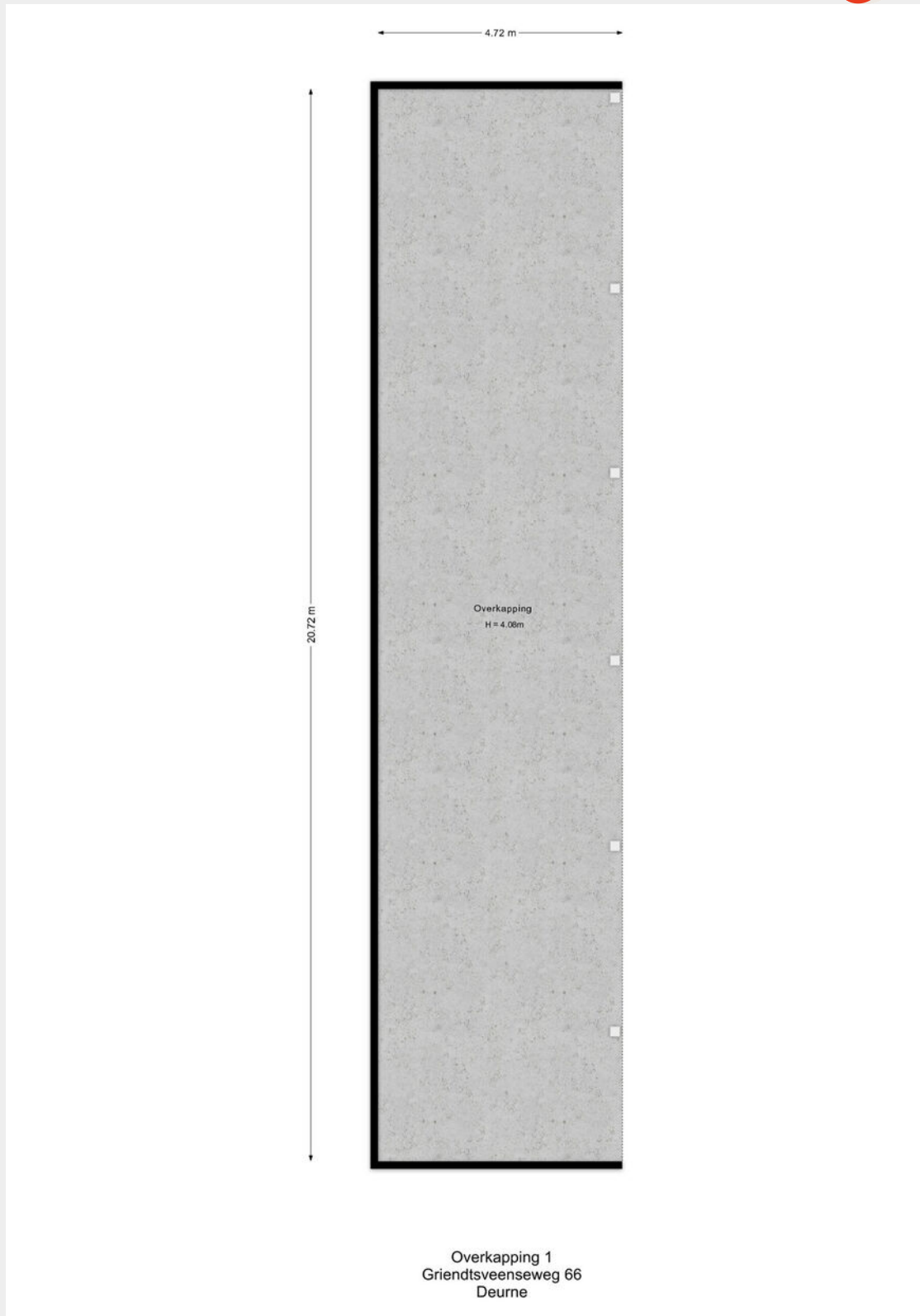
Garage

Plattegrond



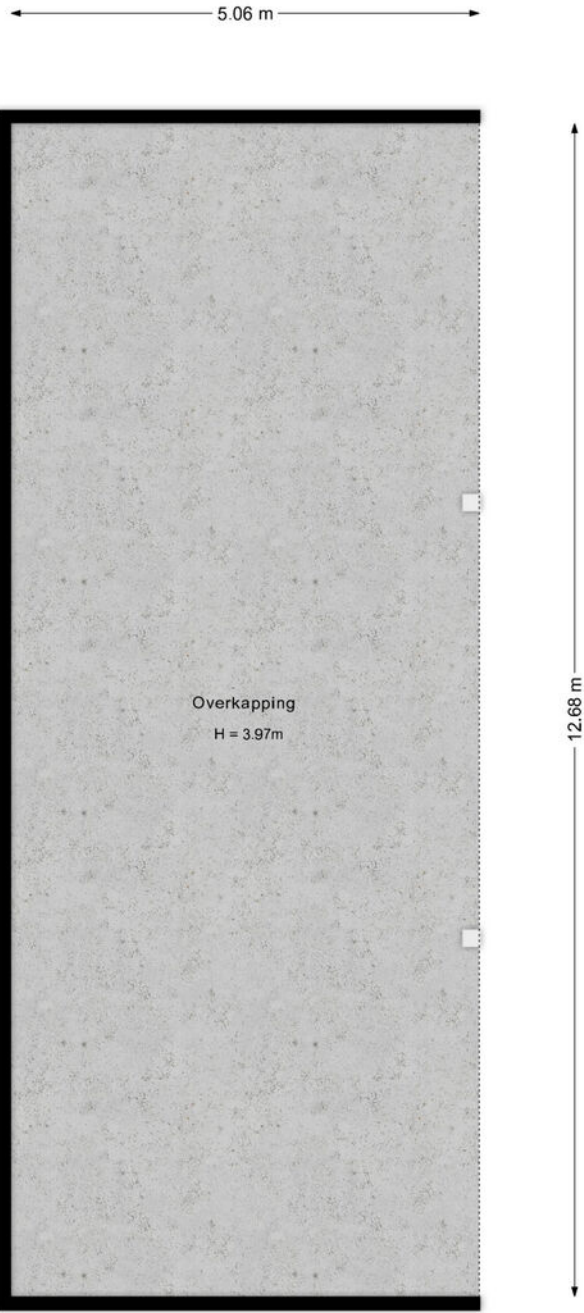
Kelder

Plattegrond



Overkapping 1

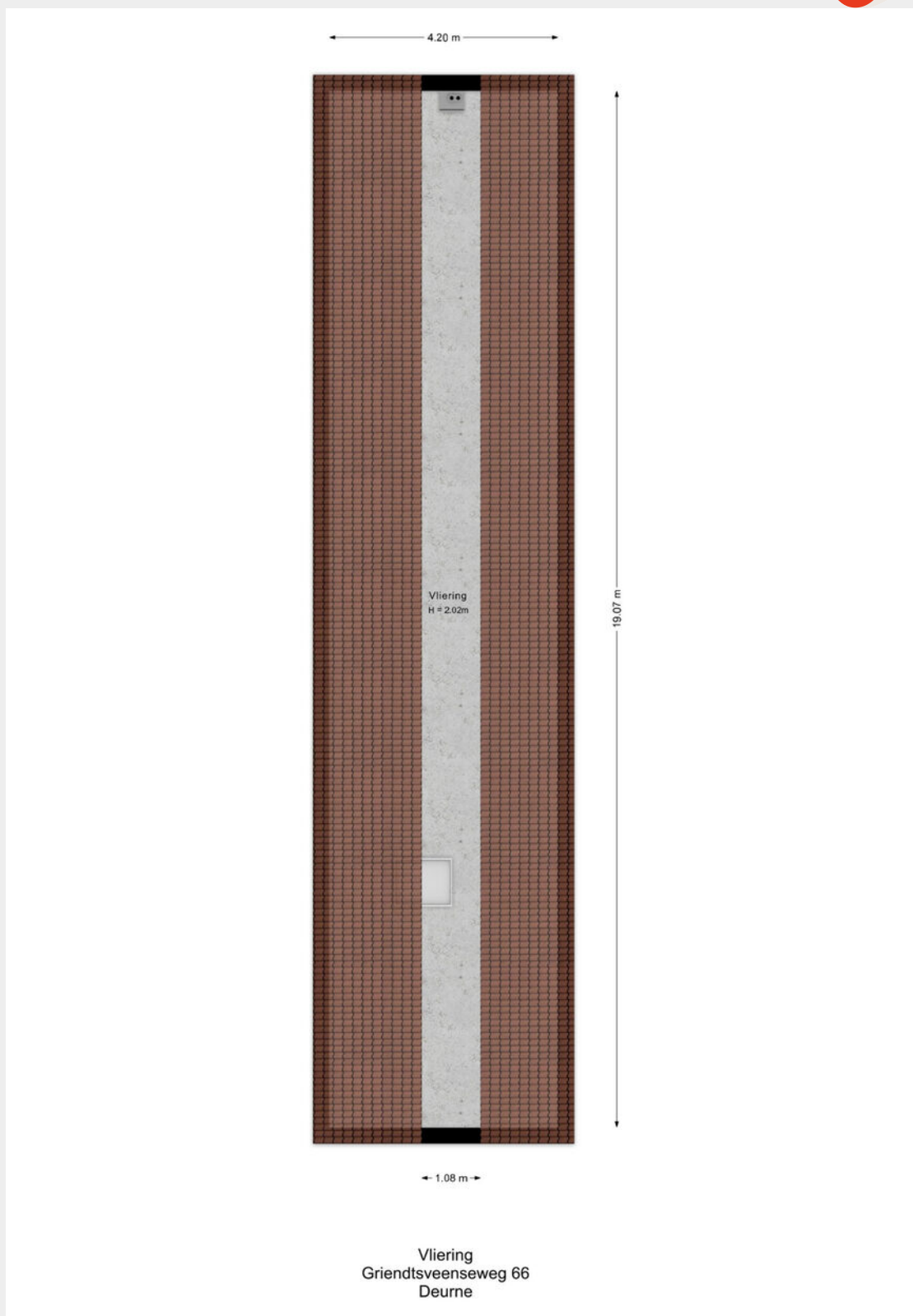
Plattegrond



Overkapping 2
Griendtsveenseweg 66
Deurne

Overkapping 2

Plattegrond



Vliering

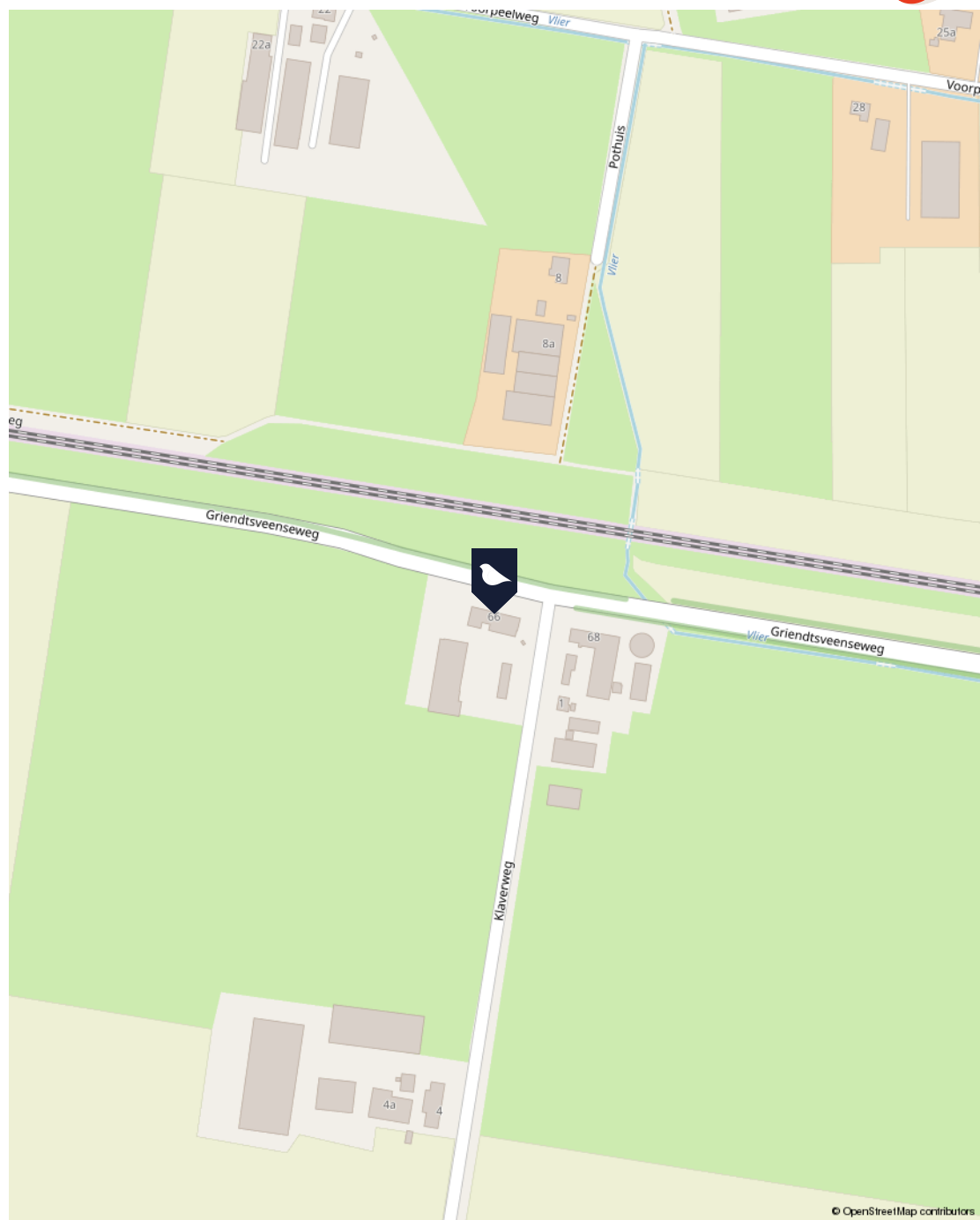
Plattegrond



Situatie
Griendtsveenseweg 66
Deurne

Situatie

In de omgeving



© OpenStreetMap contributors



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- 3 hanglampen boven eiland en keukentafel			
- 3 armige lamp boven tafel overdekt terras			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- diverse maatwerk inbouwkasten			
- klepkasten voor was			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- meerdere (6) wifi accesspoints met bekabeling (o.a.unify/Cat6/6e kabels)			
- Camera systeem op mast (Hik vision dome en 180gr camera/nightvision)			
- Automatische bediening (binnen en buiten) verlichting en via app.			
- massief eiken keuken en bar ontspanningsruimte/café			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomoven			
- warmhoudlade			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna zie tuin.			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
- urinoir			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherm)			
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
- geiser			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
4 persoons combi stoomsauna in tuinhuis			
Hottub op cv systeem			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- beregeningssysteem met pomp en toebehoren			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- maatwerk rondzit / bank bij zwembad			

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!



Frank van der Ligt

Adviseur Wonen

T 06 - 47 48 23 08

E f.vanderligt@berkkerkhof.nl



Isa van der Ligt

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

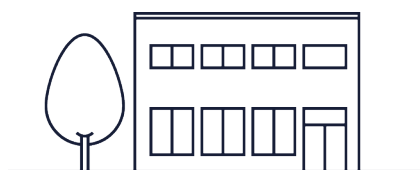


Vestiging Aarle-Rixtel

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

Griendtsveenseweg 66
5753 SB Deurne



Opdrachtgever:	van den Berk & Kerkhof Makelaardij
Datum opname:	24-04-2026
Datum meetrapport:	30-04-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa 851.7
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 451.7
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 23.0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 136.3
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 1303.4
Bruto Inhoud in m3:	circa 4162

Notities bij meting:

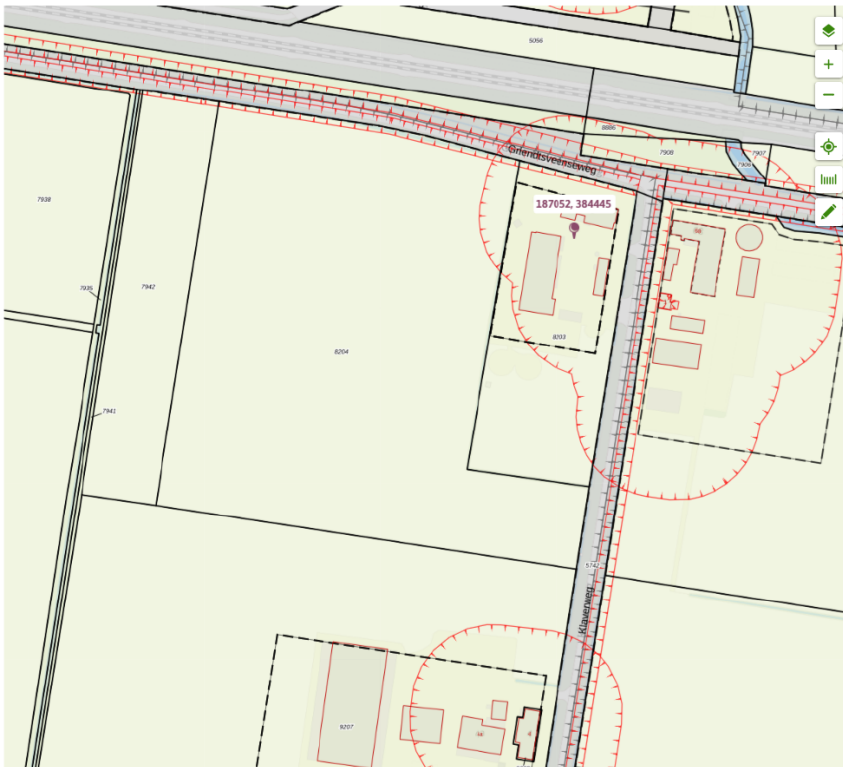
Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 30-04-2026

Sven Bombeeck



Bijlage: Bestemmingsplan



Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021

bestemmingsplan - Gemeente Deurne

meer documentkenmerken

vastgesteld 05-07-2022 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Funcieaanduidingen (3)

specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij

specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf

paardenhouderij

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - Primag >

wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) >

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. binnen ieder bouwvlak een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapenhouderij, een pelsdierhouderij of een overige veehouderij, is toegestaan;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapenhouderij of een pelsdierhouderij, is toegestaan;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij' een pelsdierhouderij is toegestaan;
 6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij' een geiten- en/of schapenhouderij is toegestaan;
 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij is toegestaan;
 8. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenhouderij' een schapenhouderij is toegestaan;
 9. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf' een overig agrarisch bedrijf is toegestaan waarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
 10. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minipaardenhouderij' een houderij in minipaarden is toegestaan;
 - b. agrarische kenniscentra;
 - c. buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 3.5.4;
 - d. statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
 - e. agrarisch grondgebruik;
 - f. bedrijfswoningen;
 - g. aan-huis-verbonden beroepen;
 - h. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;
 - i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
 - j. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - k. extensief recreatief medegebruik;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
 - n. hobbymatig en/of agrarisch gebruik bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' en ~~'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur-2'~~;
 - o. mestbewerking is alleen toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- met daarbij behorende:
- p. perceelontsluitingen;
 - q. tuinen, erven en verhardingen;
- alsmede voor:
- r. het behoud en de bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

3.2.2 Bebouwing binnen het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor veehouderijen niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:
 - die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 - die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van veehouderijen, met uitzondering van de bedrijfswoning(en), niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen:
 - die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 - die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- b. Het bepaalde onder a2 is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
 Artikel 3.2.2 c3 is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374).
 3. ~~herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 3.2.7~~
 3. **herbouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan.**
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- e. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub c;
- f. kassen, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' volledig mag worden bebouwd met kassen;
 2. de oppervlakte aan kassen binnen bouwvlakken die niet zijn aangeduid als 'glastuinbouw', niet meer mag bedragen dan 5000 m².

3.2.3 Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
goothoogte kassen	maximaal 7 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	maximaal 6,5 m
bouwhoogte kassen en overige bedrijfsgebouwen	maximaal 12 m
dakhelling	maximaal 45 graden; indien de bestaande dakhelling meer bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als maximale dakhelling
bedrijfswoning	
goothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ ; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m ³ , geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 70 graden

	indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ² , dan wel het oppervlak van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
gothoogte	maximaal 3 m, dan wel de gothoogte van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
bouwhoogte	maximaal 6 m, dan wel de bouwhoogte van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
bouwhoogte mestsilo's	maximaal 8,5 m
bouwhoogte overige silo's	maximaal 12 m
bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m

3.2.4 Bebouwing buiten het bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 4. het oprichten van perceelsafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen;
 5. silo's niet zijn toegestaan;
 6. permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan. Bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gehandhaafd;
 7. er geen sprake mag zijn van wezenlijke hydrologische effecten op natuurwaarden.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van banken, picknicktafels en dergelijke niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen voor bewegwijzering niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
 2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur niet meer mag bedragen dan 15 m²;
 3. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. een bestaande veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2', met dien verstande dat eenmalig bebouwing mag worden vergund tot een maximale omvang van 158 m² van de oppervlakte van het bouwwerk en een bouwhoogte van 5,5 m;
- f. opvang- en lozingsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opvang- en lozingsvoorzieningen'.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing binnen een bouwvlak waarbinnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is opgenomen, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het monument onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen, met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van de gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

3.4.2 Afwijken bouw dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen of vergroten van een dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.
- b. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- c. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- d. 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 - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

Artikel 3.4.2 lid e is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 25 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:881).

- e. ~~Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.~~
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- g. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:
 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
 2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die wordt opgericht;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de bouw of vergroting van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.4.3 Trekkershutten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak de situering van bedrijfsmatig geëxploiteerde trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Gebruik:

- a. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- b. trekkershutten zijn niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- c. (statische) opslag is niet toegestaan;

- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. permanente bewoning is niet toegestaan;
- f. huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;

Bebouwing:

- g. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
 1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m²;
 2. goothoogte: max. 2,20 m;
 3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- h. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);

Omgevingskwaliteit:

- i. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- j. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
- l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- m. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Verkeer

- n. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Belangenafweging

- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel grotendeels (voor minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in [3.1](#) sub h;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- f. recreatieve activiteiten, met uitzondering van exensief recreatief medegebruik;

- g. het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minipaardenhouderij' niet geheel of niet in overwegende mate houden van minipaarden in gebouwen.

3.5.2 Veehouderij

- a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.
- b. Een gebruikwijziging van gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen, is niet toegestaan indien daardoor de de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven meer bedraagt dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:
1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- c. Mestbewerking is alleen is toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet 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:
1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel
 2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 6 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen' ; dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 7 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 8 'geregistreerde meldingen'.
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor de agrarische bedrijven zoals opgenomen in bijlage 9 'Overzicht veehouderijen buitengebied met omgevingsvergunning november 2017', waarvoor een omgevingsvergunning activiteit milieu is verleend of een melding Activiteitenbesluit is geaccepteerd maar waarbij geen sprake is van een situatie zoals genoemd onder 2, dat de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) wordt bepaald met in achtname van artikel 2.4, zevende lid van de Regeling natuurbescherming. Indien de op deze manier bepaalde stikstofdepositie (mol/ha/jaar) lager is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als bedoeld onder 1, geldt de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) zoals bedoeld onder 1 als bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar).
- e. De vestiging van en de omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan.
- f. Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid zoals bedoeld in lid 3.4.2 of 3.6.1 of van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 3.7.2 is het bepaalde onder d onverkort van toepassing op het gebruik na afwijking of wijziging.

3.5.3 Glastuinbouw

Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot een glastuinbouwbedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een glastuinbouwbedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan:

- a. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel
- b. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 1. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 6 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen' ; dan wel
 2. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 7 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel
 3. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 8 'geregistreerde meldingen'.

c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de agrarische bedrijven zoals opgenomen in bijlage 9 'Overzicht veehouderijen buitengebied met omgevingsvergunning november 2017', waarvoor een omgevingsvergunning activiteit milieu is verleend of een melding Activiteitenbesluit is geaccepteerd maar waarbij geen sprake is van een situatie zoals genoemd onder 2, dat de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) wordt bepaald met in achtneming van artikel 2.4, zevende lid van de Regeling natuurbescherming. Indien de op deze manier bepaalde stikstofdepositie (mol/ha/jaar) lager is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als bedoeld onder a, geldt de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) zoals bedoeld onder a als bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

3.5.4 Buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten

De bedrijfsvloeroppervlakte van de buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub c mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Maximale bedrijfsvloeroppervlakte
specifieke vorm van agrarisch - 2	Eikenlaan 24	detailhandel in bloemen en planten	100 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 4	Griendtsveenseweg 24/26/25a	loonwerkbedrijf	2.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 6	Kanveldweg 8	loonwerkbedrijf	2.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 7	Wittedijk 14	loonwerkbedrijf	2.523 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 8	Rodegraafweg 15	loonwerkbedrijf	478 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 10	Bakelseweg 60/60a	veehandelsbedrijf	500 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 11	Voorpeelweg 25	hondenkennel	150 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 15	Lupineweg 12	veehandelsbedrijf	750 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 17	Griendtsveenseweg 72	veehandelsbedrijf	750 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 22	Bakelseweg 51	pensionstalling	550 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 31	Straatsebaan 7/ Buntseweg 11	statische opslag	560 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 32	Oude Neerkantseweg 7	statische opslag	1.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 33	Bakelseweg 32	statische opslag	1.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 35	Heimolenweg 12	statische opslag	1.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 36	Kanaalstraat 7	statische opslag	977 m ²

3.5.5 Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten

Bij agrarische bedrijven is detailhandel in agrarische producten toegestaan als ondergeschikte activiteit. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd en agrarische producten die op het eigen bedrijf of op een ander agrarische bedrijf in de directe omgeving zijn bewerkt, met dien verstande dat ten minste 80% van de producten van het eigen bedrijf afkomstig dient te zijn.
- De verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

3.5.6 Statische opslag in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

De bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' mag niet meer bedragen dan 1.000 m². Indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag meer bedraagt dan 1.000 m², geldt de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximale bedrijfsvloeroppervlakte.

3.5.7 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër;
3. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonrechtzone' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

3.5.8 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bij die woning behorende bijgebouwen, niet zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

3.5.9 Verhardingen

Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak;
- b. als perceelontsluiting, gelegen tussen de voorzijde van het bouwvlak en de openbare weg;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verharding'.

3.5.10 Evenementen

~~Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- ~~a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek, of op sociaal-cultureel vlak en/of van aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;~~
- ~~b. het evenement duurt maximaal 3 (aangesloten) dagen en mag maximaal 4 x per jaar plaatsvinden;~~
- ~~c. het opbouwen en afbreken van een evenement mag in totaal maximaal 7 dagen duren;~~
- ~~d. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;~~
- ~~e. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;~~
- ~~f. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen;~~
- ~~g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.~~

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken gebruik dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder b voor het in gebruik nemen van gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

- d. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- e. 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 - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- f. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
- g. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- h. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:
 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
 2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die in gebruik wordt genomen;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de ingebruikname van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

~~Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- a. ~~de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een permanent/vast gebouw, te weten in:~~
 1. ~~bestaande woonruimte; of~~
 2. ~~in VAB-gebouwen (vrijkomende agrarische bebouwing); of~~
 3. ~~in een noodwoning waarvoor het persoonsgebonden overgangsrecht is vervallen, als het gebouw legaal (met vergunning) is opgericht;~~
- b. ~~indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a, mag nieuwe bebouwing worden opgericht voor structurele huisvesting als tevens wordt voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:~~
 1. ~~Landschappelijke inpassing:~~
 - ~~Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);~~
 - ~~de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;~~
 - ~~hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.~~
 2. ~~Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.~~
 3. ~~Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.~~
 4. ~~Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.~~
 5. ~~Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit)~~
 6. ~~Woonunit: indien elders in de gemeente voldoende structurele voorzieningen ontbreken zijn maximaal twee woonunits toegestaan binnen het bestaande bouwvlak, maar buiten bestaande bebouwing, waarbij de hoogte van een woonunit in ieder geval niet meer dan 3 m bedraagt.~~
- c. ~~in afwijking van het bepaalde onder a mag tijdelijke huisvesting plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals een verplaatsbare unit of een caravan;~~
- d. ~~de omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;~~
- e. ~~de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf die wordt aangetoond met in ieder geval een onderbouwing waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;~~

- ~~f. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties, hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft;~~
 - ~~g. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 m² per huisvestingsplaats;~~
 - ~~h. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;~~
 - ~~i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;~~
 - ~~j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;~~
 - ~~k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;~~
 - ~~l. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;~~
 - ~~m. er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;~~
- ~~Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is:~~

3.6.3 Buitengebied gebonden activiteiten en niet agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 en/of 3.5.1 voor nevenactiviteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik:

- a. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. agrarisch technische nevenactiviteiten;
 2. agrarisch verwante nevenactiviteiten;
 3. recreatieve nevenactiviteiten;
 4. zorgverlenende nevenactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' zijn zorgverlenende nevenactiviteiten niet toegestaan en recreatieve nevenactiviteiten uitsluitend voor zover het betreft:
 1. dagactiviteiten gerelateerd aan het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf;
 2. het inrichten van een accommodatie ten behoeve van het ontvangen van groepen bezoekers aan de onder 1 genoemde dagactiviteiten;
- c. voor recreatieve nevenactiviteiten waarbij vanwege de aard van de nevenactiviteit gebruik van de buitenruimte plaatsvindt, zoals een theetuin, alsmede voor bij een recreatieve nevenactiviteit behorende en passende onderschikte horeca, gebruik van gronden buiten de **bestaande** bebouwing als terras is toegestaan;
- d. statische opslag is niet toegestaan;
- e. het totale vloeroppervlak van nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
- f. indien het betreft logies ten behoeve van zorgverlenende activiteiten geldt:
 1. maximaal 5 appartementen;
 2. per appartement maximaal 50 m² vloeroppervlak;
 3. maximaal 20 personen.

Bebouwing:

- ~~g. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;~~
- h. de bruto vloeroppervlakte van de **bestaande** bebouwing die wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van recreatieve activiteiten, waarvoor maximaal 250 m² is toegestaan;

Omgevingskwaliteit:

- i. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
- k. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;

Verkeer:

- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

m. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Belangenafweging:

n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/ of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad.
- c. De vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan.
- d. De vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:
 1. vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha;
 2. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd;
 3. voor overige agrarische bedrijven tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
- e. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (in geval van vergroting bouwvlak):
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.2 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' van een veehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van de vormverandering of vergroting van het bouwvlak van een geitenhouderij.
- b. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.
- c. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- d. Bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.

- e. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 2. De vergroting van het bouwvlak dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
 3. De vergroting van het bouwvlak dient gelet op de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden inpasbaar te zijn.
 4. 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 - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
 5. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
 6. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- f. Naast de onder d genoemde voorwaarden in het geval van vergroting van het bouwvlak, geldt voor zowel vormverandering als vergroting van het bouwvlak dat dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (in geval van vergroting bouwvlak):
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij geldt dat tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- g. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.3 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. Hiervoor mag de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is de wijziging uitsluitend toegestaan indien sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- c. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.
- d. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m² waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.

- f. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 0,5 m.
- g. Het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad.
- i. De vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling.
- j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij geldt dat tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

3.7.4 Wijziging naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Paardenhouderijen moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, de oppervlakte van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- b. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- c. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- d. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
- e. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast en de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd.
- f. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.5 Wijziging naar buitengebied gebonden of niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf te wijzigen ten behoeve van het toestaan van:

- een buitengebied gebonden bedrijf of
- een niet-agrarisch bedrijf,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik

- a. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
- b. Transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een gebiedsontsluitingsweg of een weg die qua functie en qua verkeersafwikkelingscapaciteit daarmee gelijk te stellen is.
- c. Niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan indien ze zijn opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
- d. Recreatieve functies zijn enkel toegestaan indien:
 1. ze zijn opgenomen in de categorieën 1, 2 of 3 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
 2. buiten de aanduiding 'overige zone - primag'.
- e. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen kan worden toegestaan tot een maximum operervlak van 200 m².
- f. De wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- g. Een wijziging voor statische opslag is niet toegestaan.
- h. Er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden.

Bebouwing

- i. De omvang van het bestemmingsvlak mag:
 1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven:
 - buiten de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m².
 2. voor recreatieve functies ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 3. voor niet-agrarische bedrijven niet meer bedragen dan 5.000 m².
- j. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- k. Maximaal 400 m² aan bebouwing is toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3';
 2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
 3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6';
 4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
 5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
 6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
 7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 5';
 8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';
 waarbinnen maximaal 600 m² aan **bestaande** bebouwing is toegestaan.
- l. In uitzondering op het bepaalde onder j is voor een recreatieve functie maximaal 500 m² aan **bestaande** bebouwing toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
 2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
 3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
 4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11';
 5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
 6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 7';
 7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 10';
 8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11';
 9. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';
 10. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 14';
 waarbinnen maximaal 750 m² aan **bestaande** bebouwing mag worden hergebruikt.

Omgevingskwaliteit

- m. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
2. Zuinig ruimtegebruik:
- de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
3. Sloop:
- met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
- n. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- o. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

Verkeer

- p. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Belangenafweging

- r. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- s. Er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

3.7.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag'.
- b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.
- c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.
- e. Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.
- f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
- g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
- h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 200 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 300 m²;
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

Artikel 3.7.6 h3 is aangepast als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374).

3. geen omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend indien:
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 500 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 500 m².
- j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- k. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.
- l. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing

- m. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
 3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
 4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
 5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder h is bij splitsing niet van toepassing;
 6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
 7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.