BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis

Verkoop bij inschrijving

SON EN BREUGEL

Rooijseweg 63

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

NVM

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

LOCATIE MET MOGELIJKHEDEN

Kenmerken

Energielabel:	F
Soort (woning):	**Agrarische bedrijfswoning met voormalige bedrijfsgebouwen**
Bouwvorm/ type:	**Vrijstaande woning**
Bouwjaar:	**1955**
Kamers:	**4**
Woonoppervlakte:	**136 m²**
Perceeloppervlakte:	**12.877 m²**
Inhoud:	**520 m³**
Bijgebouwen:	**1.116 m²**
Tuin gelegen op:	**Rondom de woning**
Ligging:	**Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen**
Isolatie:	**Gedeeltelijk dubbel glas**

Unieke kans in het buitengebied van Son en Breugel - wonen, ruimte en volop mogelijkheden!

Vrijheid, ruimte en een eigen plek in het buitengebied. Aan de Rooijseweg 63 in Son en Breugel staat dit royale agrarische erf met een vrijstaande woning, voormallige varkensstallen en circa 7.000 m² landbouwgrond. Een bijzonder object met een totale perceeloppervlakte van circa 12.877 m², gelegen op een mooie en goed bereikbare locatie nabij Eindhoven. Het centrum van zowel Son en Breugel als Sint-Oedenrode zijn gemakkelijk te bereiken. Niet alleen de ligging heeft het nodige te bieden, maar ook de woning en de bijgebouwen bieden volop mogelijkheden.

De combinatie van een woning met 136 m² woonoppervlakte, 3 slaapkamers, circa 1.116 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een omvangrijk stuk landbouwgrond maakt dit een object met volop ruimte voor wonen, buitenleven en diverse activiteiten zoals het houden van paarden, hobbyvee en andere al dan niet agrarische bezigheden.

Zodra u het erf oprijdt, ervaart u de ruimte. Geen dichtbebouwde woonwijk, maar een royaal erf met groen, land en volop mogelijkheden om het buitenleven te beleven.

De vrijstaande woning beschikt over circa 136 m² woonoppervlakte en telt drie slaapkamers. De woning vormt het hart van het erf en biedt een fijne basis voor wie landelijk wil wonen en waarde hecht aan privacy en ruimte rondom de woning.

Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkeuken die in directe verbinding staat met de woonkamer

De woonkeuken is ruim van opzet en voorzien van een eenvoudige keuken met diverse inbouwapparatuur. De toegang tot de kelder bevindt zich ook hier. Vanuit de woonkeuken heeft u vrij uitzicht over het erf en over de landerijen aan de overzijde van de Rooijseweg.

De woonkeuken staat in directe verbinding met de woonkamer. Deze is erg ruim en via de grote raampartijen komt er veel natuurlijke lichtinval binnen. De woonkamer biedt ruimte aan een zitgedeelte en een woongedeelte.

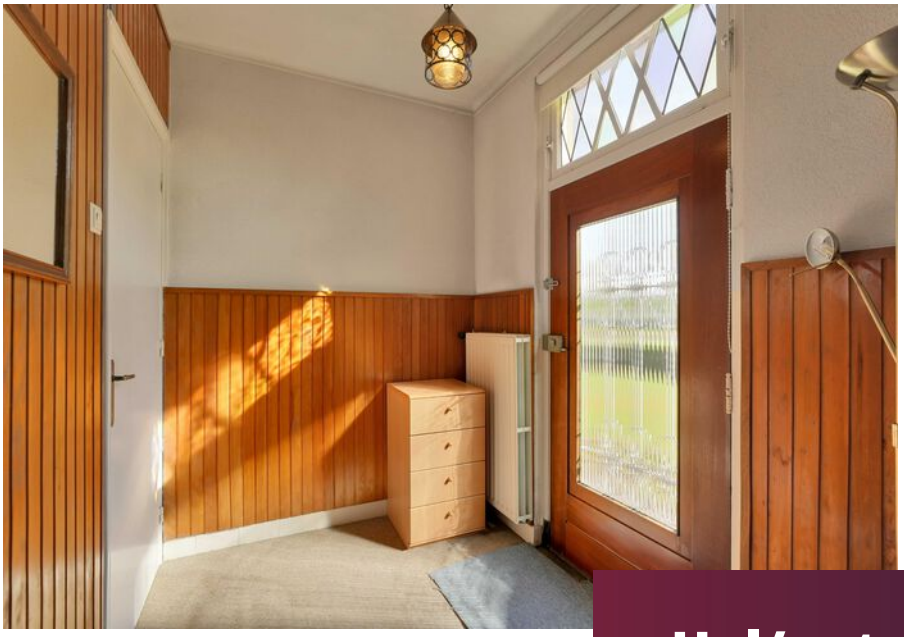
De bijkeuken en tevens achterentree is vanuit de woonkeuken te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Via een tuindeur heeft u toegang tot de achtertuin.

Aansluitend vindt u hier een praktische berging met de opstelling van de cv-combiketel en een handige uitstortgootsteen. In deze berging is de toiletruimte gesitueerd. Ook vindt u hier een praktische vaste kast.

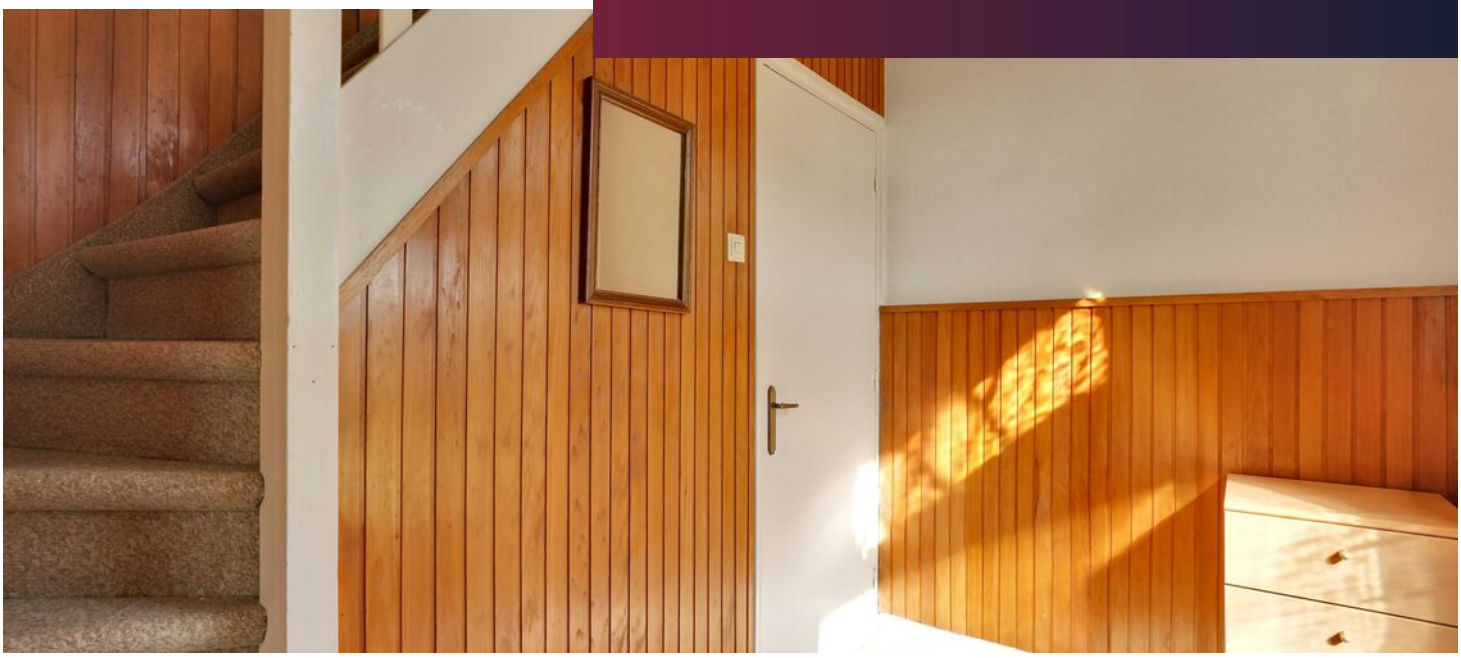
Vanuit de overloop zijn op de eerste verdieping drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de rechterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de linkerzijde van de woning. De slaapkamer aan de linkerzijde heeft volop bergruimte onder de dakschuinte. De badkamer is ingericht met een douche, toilet en wastafel. Natuurlijke lichtinval wordt hier verkregen door middel van een dakraam.

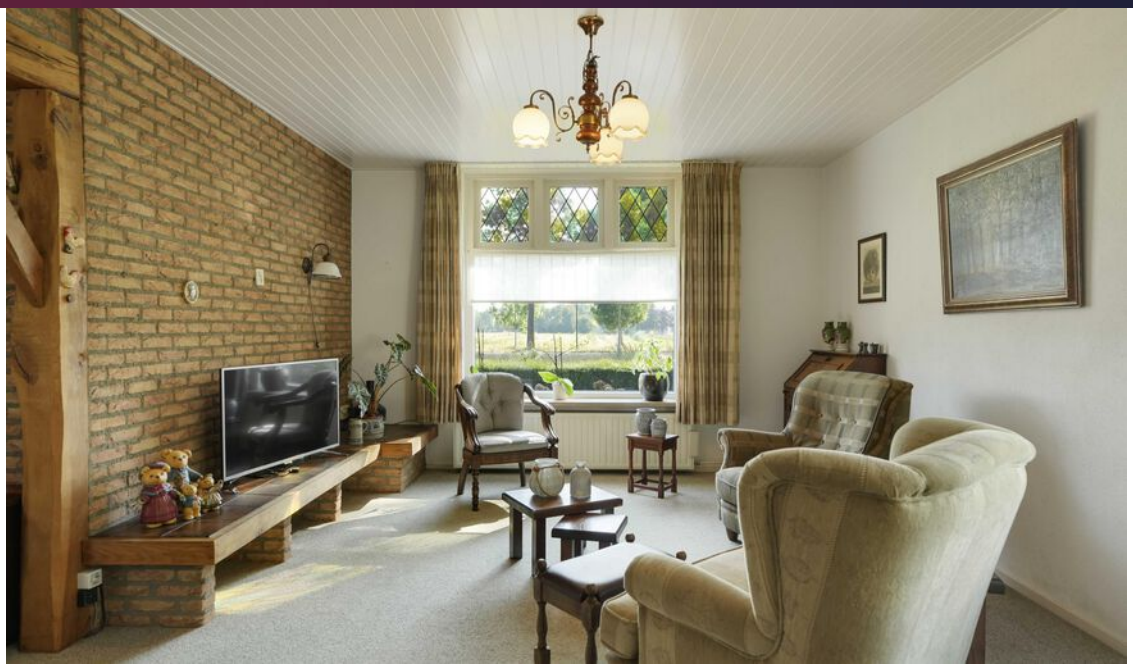
De tweede verdieping is via een luik op de overloop bereikbaar. Hier bevindt zich een bergzolder.

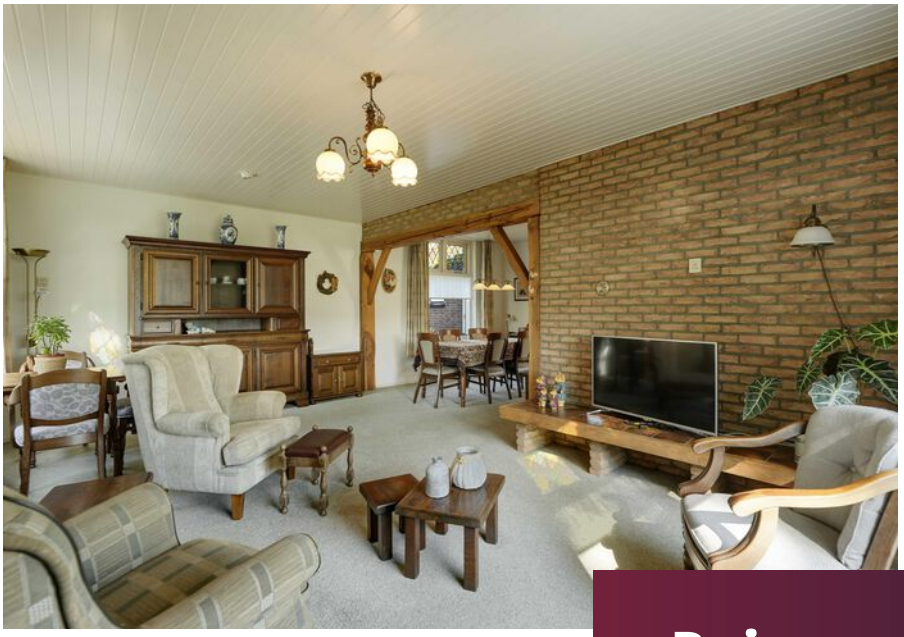
Rondom de woning is een tuin aangelegd met gazon en vaste planten. Rechts naast de woning is een terras aangelegd.



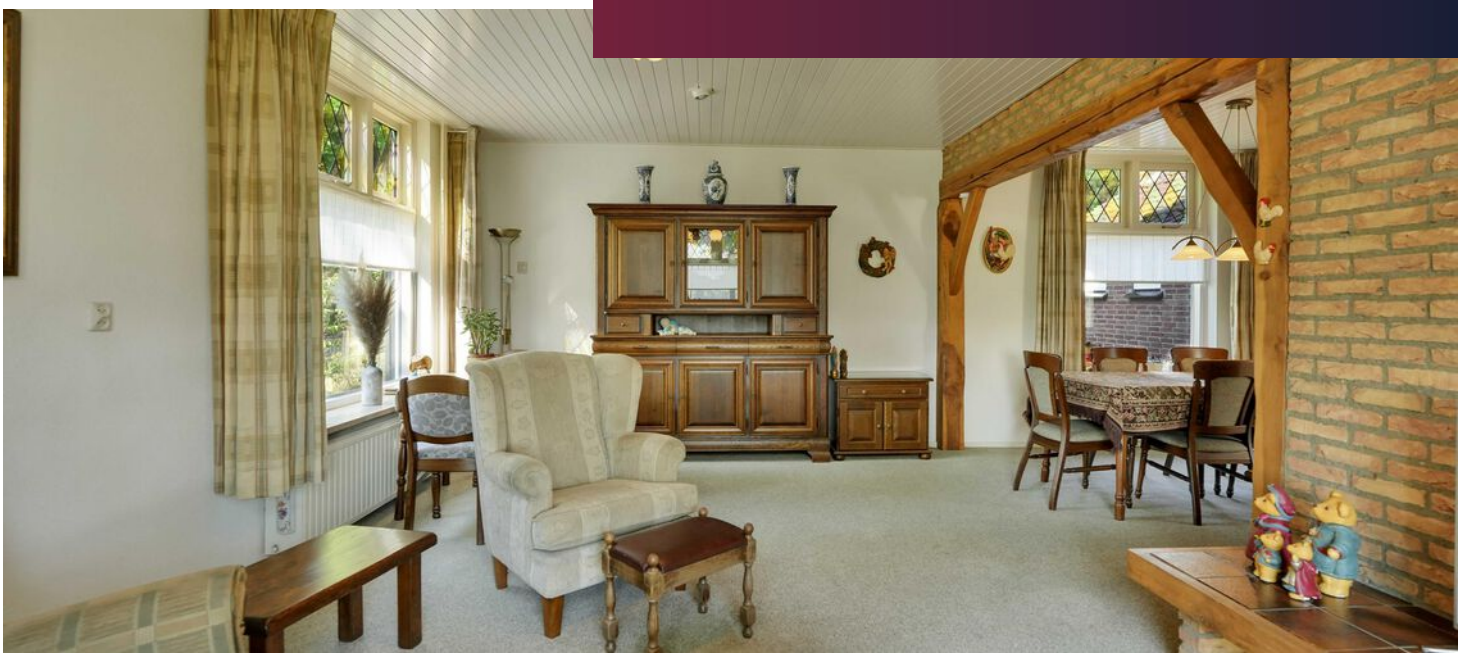
Hal/entree





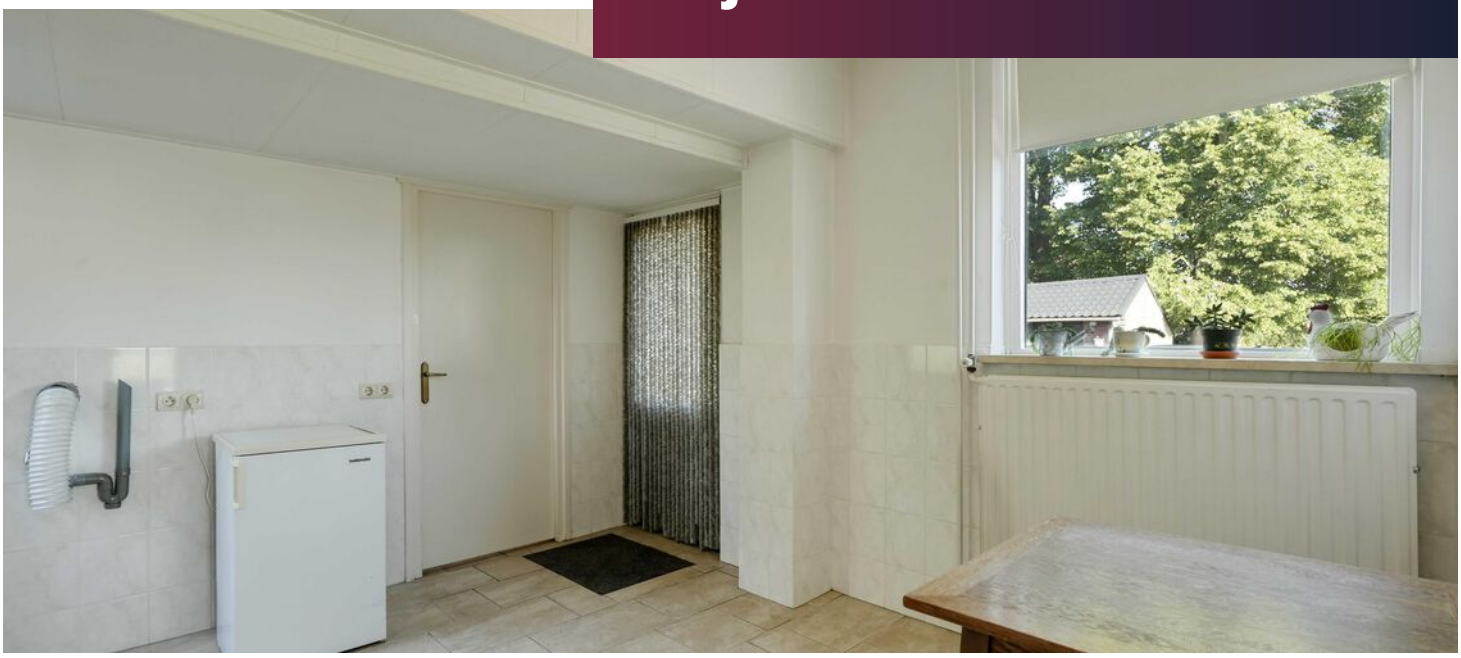


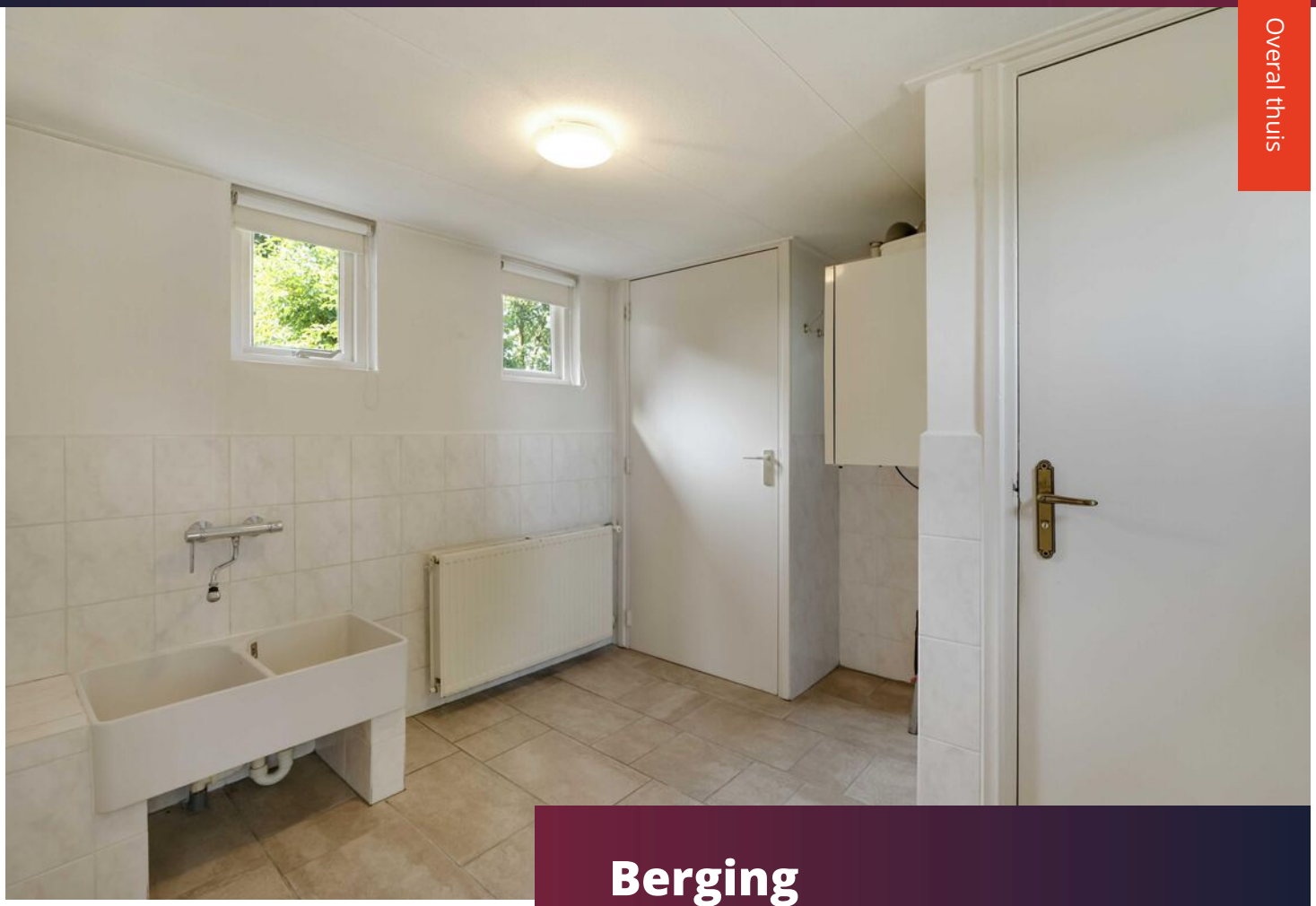
Ruime woonkamer



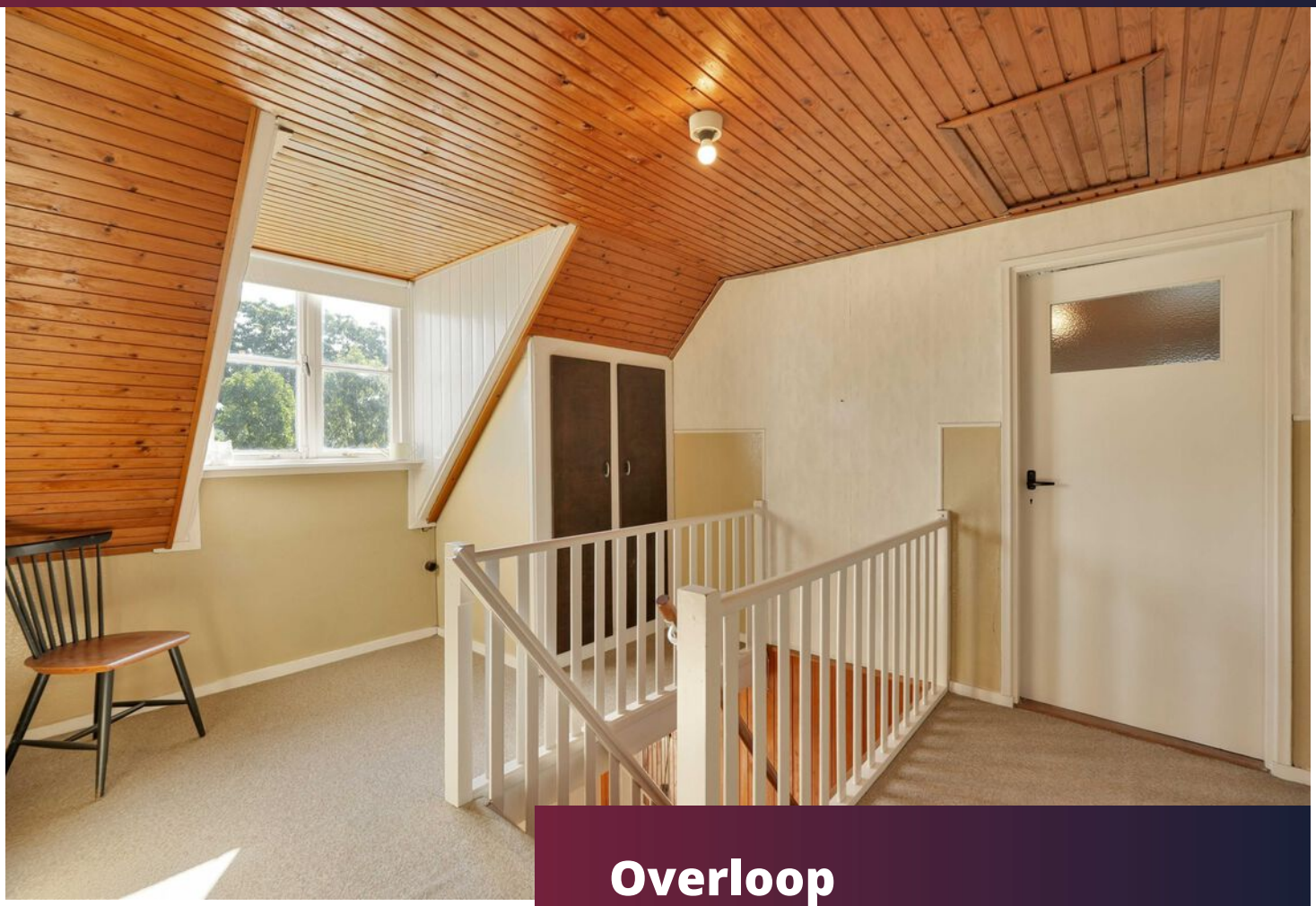
Ruime woonkeuken

Bijkeuken

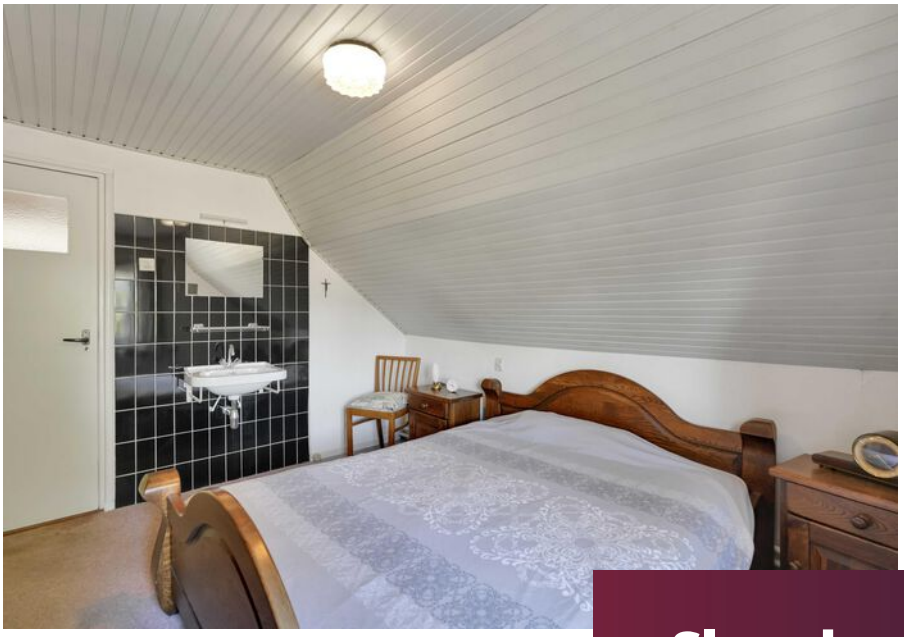




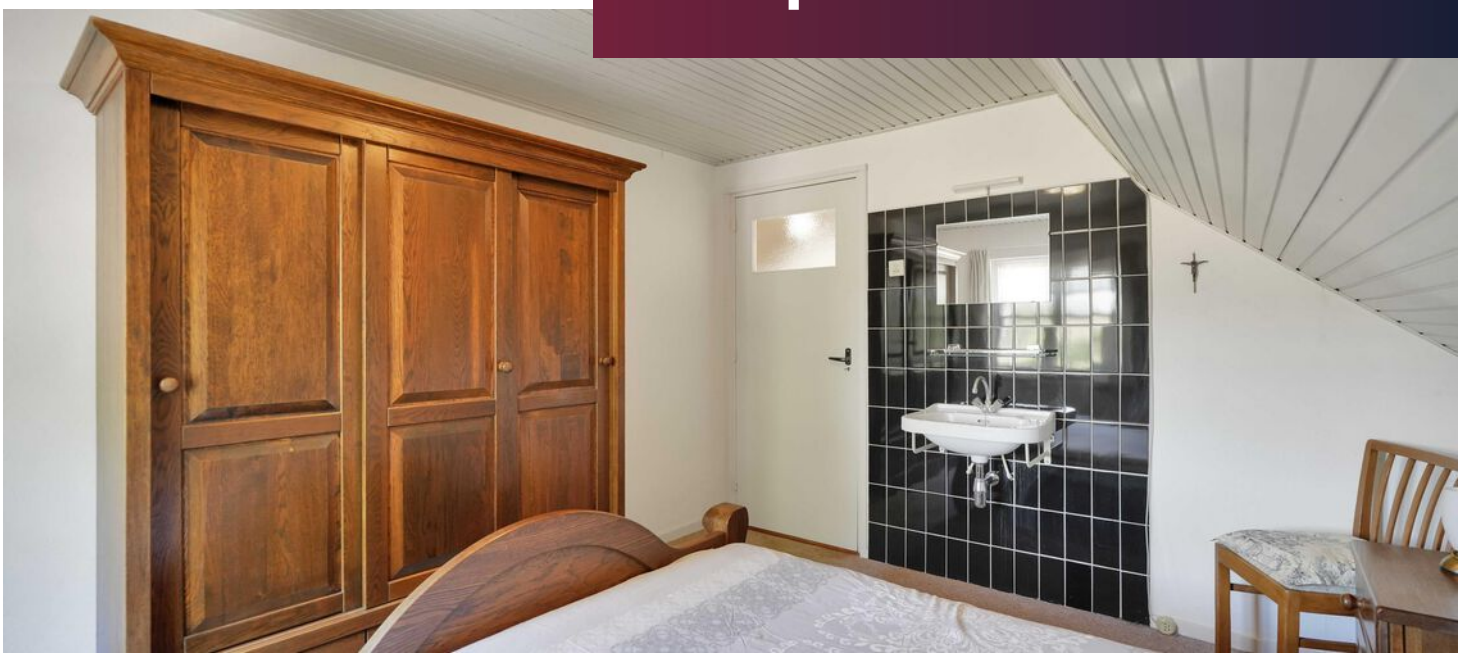
Berging



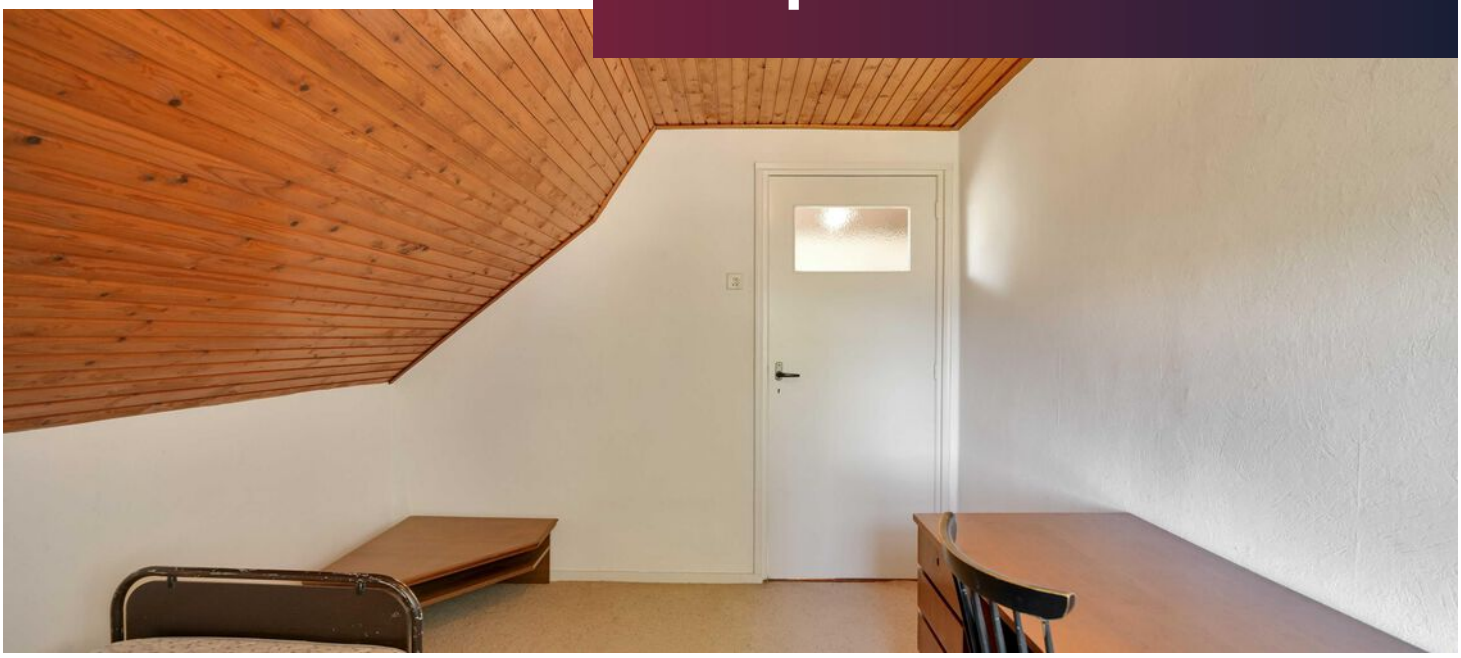
Overloop

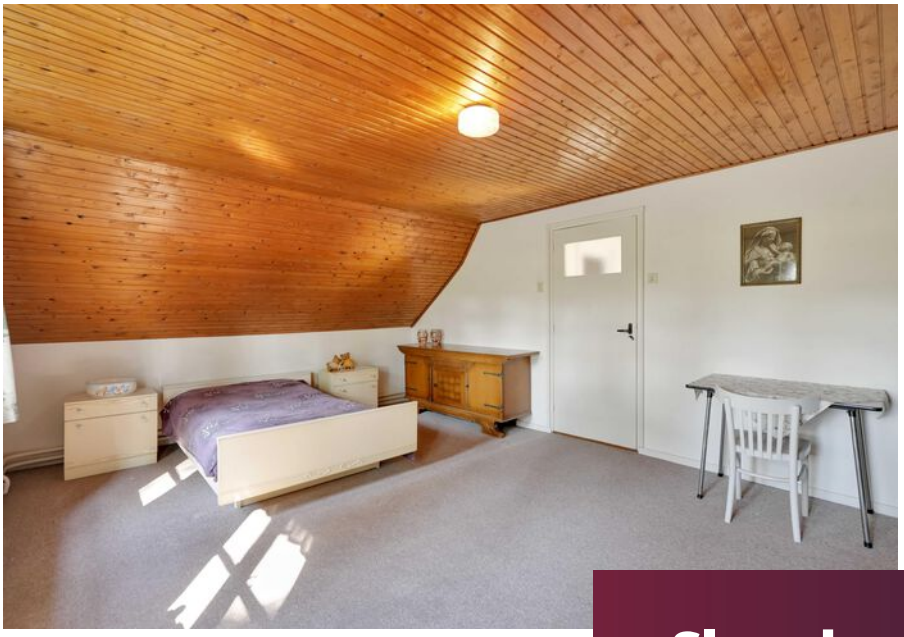


Slaapkamer I

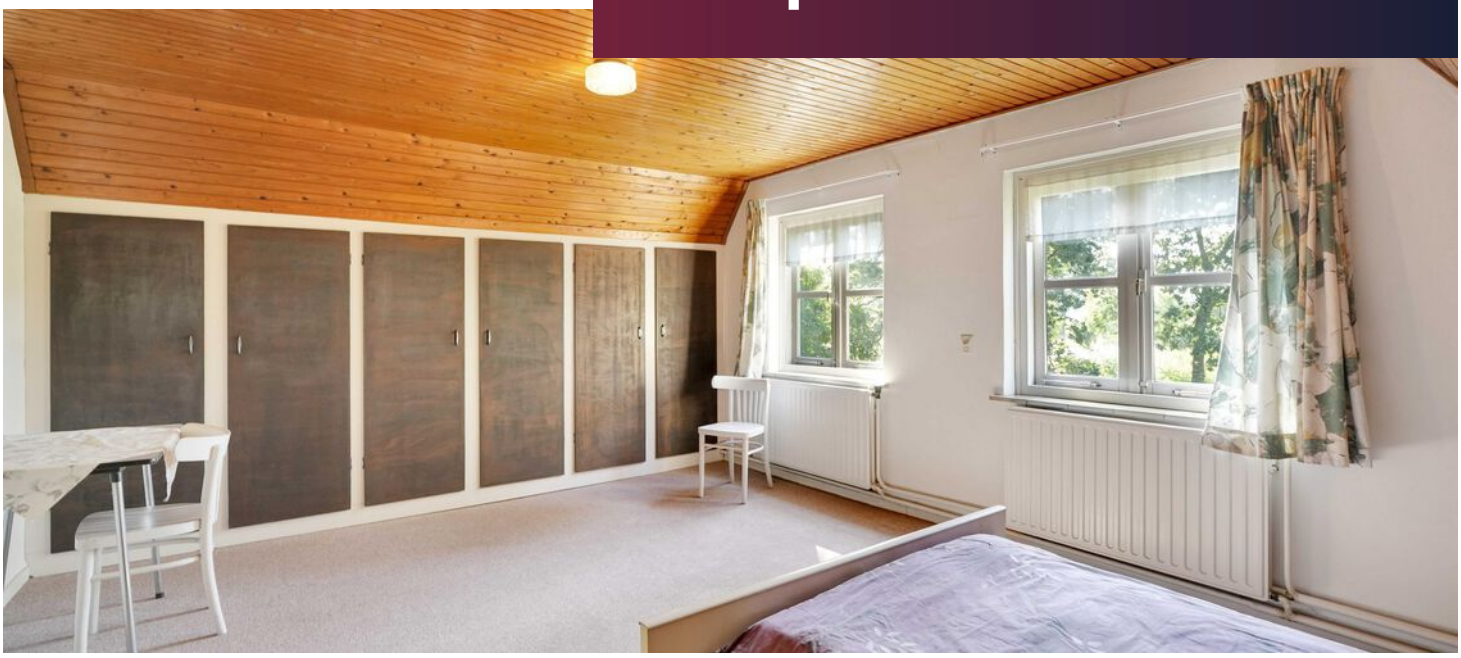


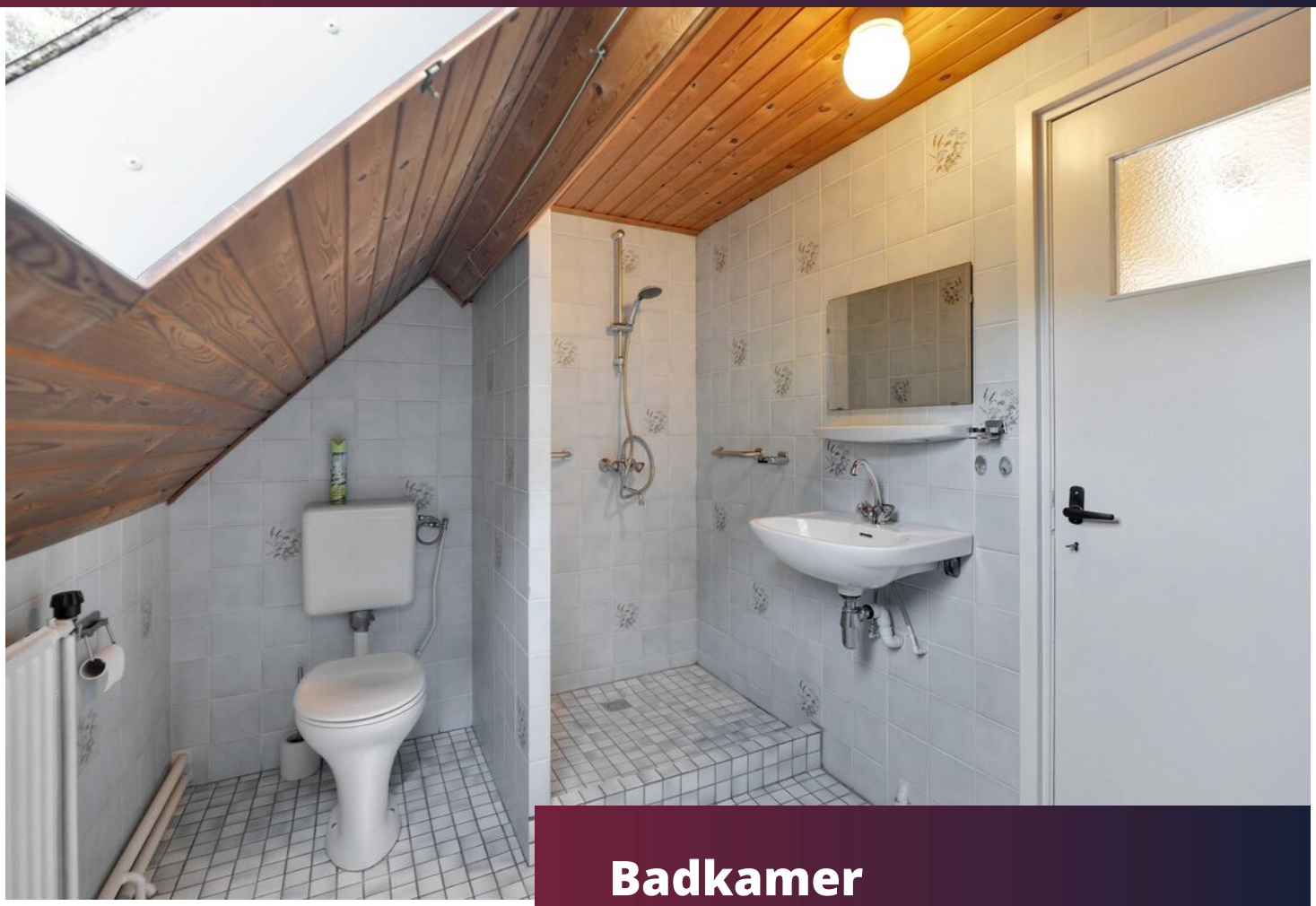
Slaapkamer II





Slaapkamer III





Badkamer

Achtertuin

Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Op het erf bevinden zich twee voormalige varkensstallen en overige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamelijke oppervlakte van circa 1.116 m². De enorme hoeveelheid bedrijfsruimte biedt veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld stalling, opslag, hobbymatig gebruik of agrarische activiteiten. Voor ondernemers, buitenmensen en liefhebbers van ruimte, is dit dan ook een bijzonder interessant object.

De voormalige vleesvarkensstallen zijn gebouwd in 1960 en hebben een oppervlakte van ca. 400 m² en ca. 430 m². De gevels zijn opgetrokken uit hout en het dak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. In de voormalige vleesvarkensstallen zijn betonvloeren en roostervloeren met putten aanwezig. Daarnaast zijn beide stallen gedeeltelijk onderkelderd met een inhoud van ca. 300 m³ per stal. Via loopdeuren zijn de voormalige stallen te bereiken. Aan stal I zijn een hondenhok en een carport/overkapping gebouwd.

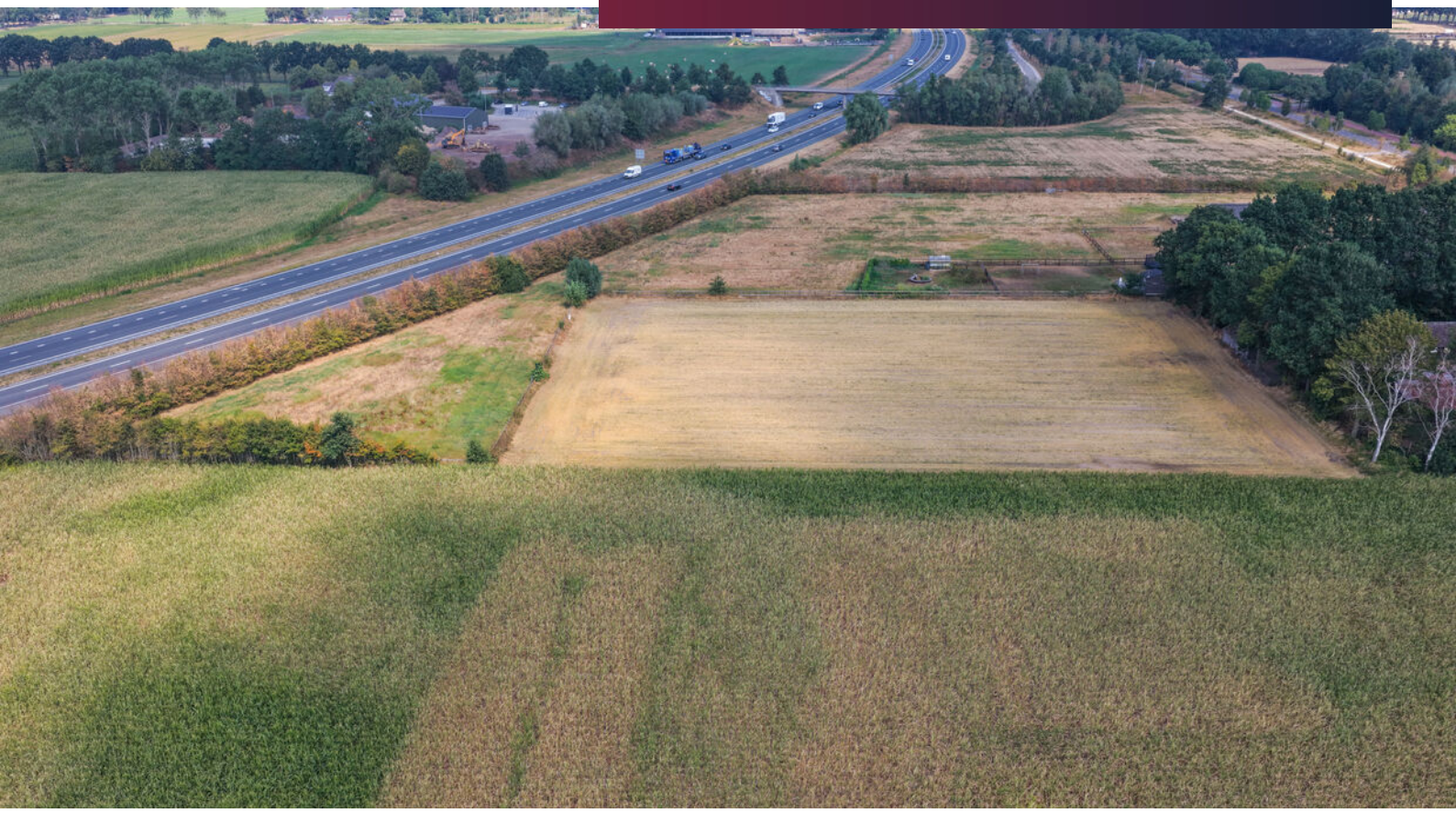
Aan de voorzijde van stal II is een bijgebouw met carport en hobbyruimte gebouwd.
De hobbyruimte heeft een oppervlakte van ca. 50 m². De gevels zijn opgetrokken uit steen (halfsteens) en het dak is met systeempannen gedekt. In de hobbyruimte is een betonvloer aanwezig en de ruimte is niet onderkelderd. De hobbyruimte is in gebruik als fietsenberging en hobby-/bergruimte met gasgevelkachel en airconditioning. Via een loopdeur is de hobbyruimte te bereiken.

Veldschuur
De veldschuur is in 1960 gebouwd achter op het bouwvlak en heeft een oppervlakte van ca. 48 m². De gevels zijn opgetrokken uit hout en het dak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. In de veldschuur is een betonvloer aanwezig en de ruimte is onderkelderd. De veldschuur is geschikt voor onder andere stalling en opslag. Via een open front is de veldschuur toegankelijk.

Beregeningsput
Voor stal II is een beregeningsput van 38 meter diep aanwezig.

RIVA Ø 3,5

Landbouwgrond



Achter de bedrijfsgebouwen is een royaal perceel landbouwgrond gelegen met een oppervlakte van 7.161 m². De kavel is rechthoekig en het perceel is op normale hoogte gelegen.

Inschrijving

De verkoop geschiedt bij inschrijving. De verkoopvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn bijgesloten of kunt u opvragen bij ons kantoor.

Kijkdagen
- Vrijdag 25 september 2026 van 15.00 uur tot 17.00 uur.
- Vrijdag 9 oktober 2026 van 15.00 uur tot 17.00 uur.

Inschrijven is mogelijk tot 28 oktober 2026, 12.00 uur.

Het inschrijfformulier vergezeld van een kopie van een geldig legitimatiebewijs dient dan aanwezig te zijn op het kantoor van:

Van den Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs
Eindhovenseweg 30b, 5683 KH Best
E-mailadres: best@berkkerkhof.nl
Telefoonnummer: 0499 - 37 55 65

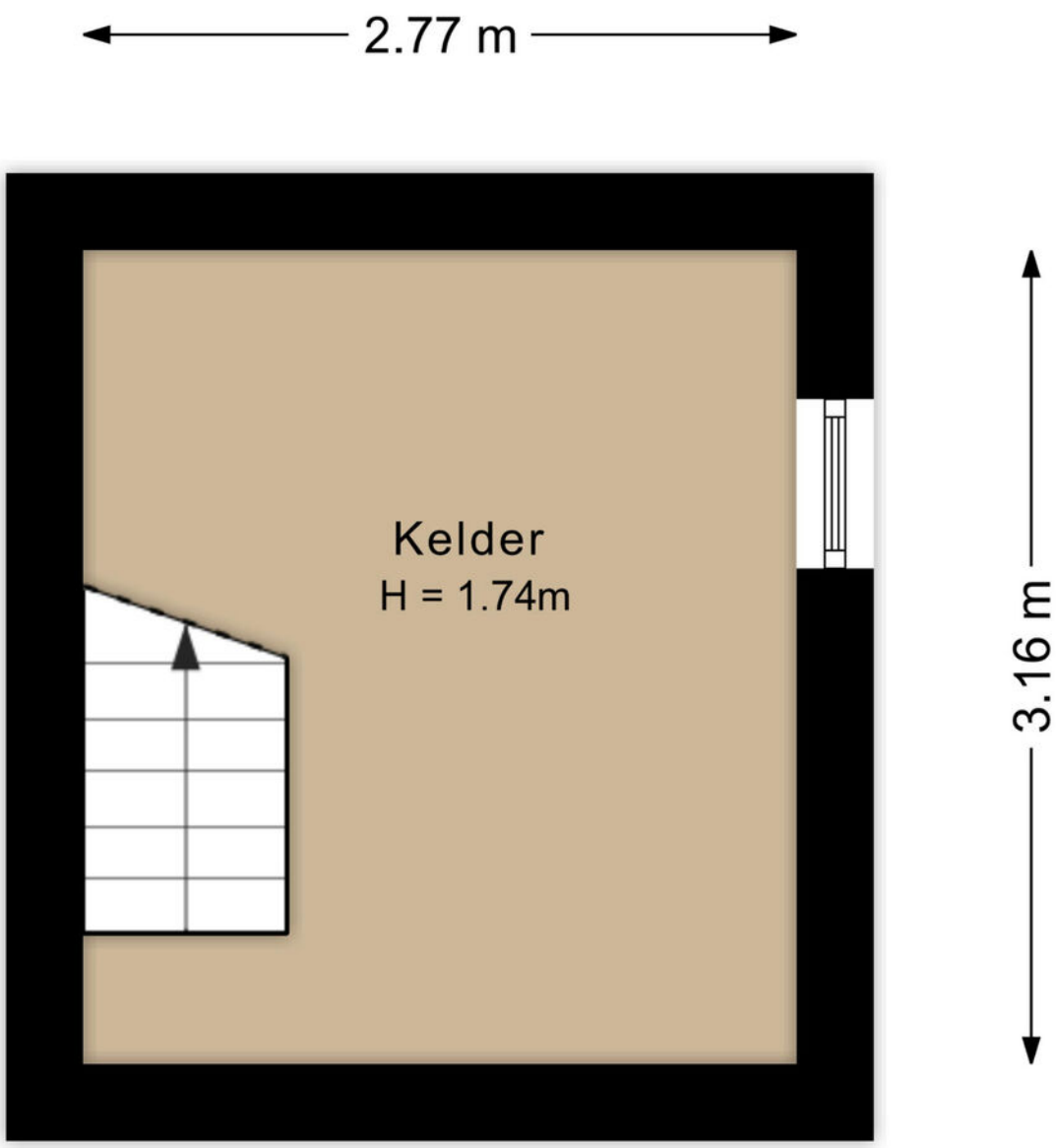
Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met bijgebouwen in het buitengebied van Son en Breugel.
- Circa 136 m² woonoppervlakte.
- De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra en (druk)riolering.
- Het object heeft de bestemming "Agrarisch".
- Circa 12.877 m² totale perceeloppervlakte, waarvan circa 7.000 m² landbouwgrond.
- Circa 1.116 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- Veel ruimte en privacy.
- Goede ligging ten opzichte van Son en Breugel en Eindhoven.

EEN OBJECT DAT U MOET ERVAREN
Sommige locaties laten zich moeilijk in foto's en vierkante meters vangen. Rooijseweg 63 is zo'n plek. De combinatie van de woning, het omvangrijke erf, de voormalige bedrijfsgebouwen en de landbouwgrond zorgt voor een unieke hoeveelheid ruimte op één locatie.

Wilt u landelijk wonen met écht veel grond en bedrijfsruimte? Dan nodigen wij u graag uit om de mogelijkheden en de sfeer van deze bijzondere plek zelf te komen ervaren.

Plattegrond



Kelder
Rooijseweg 63
Breugel

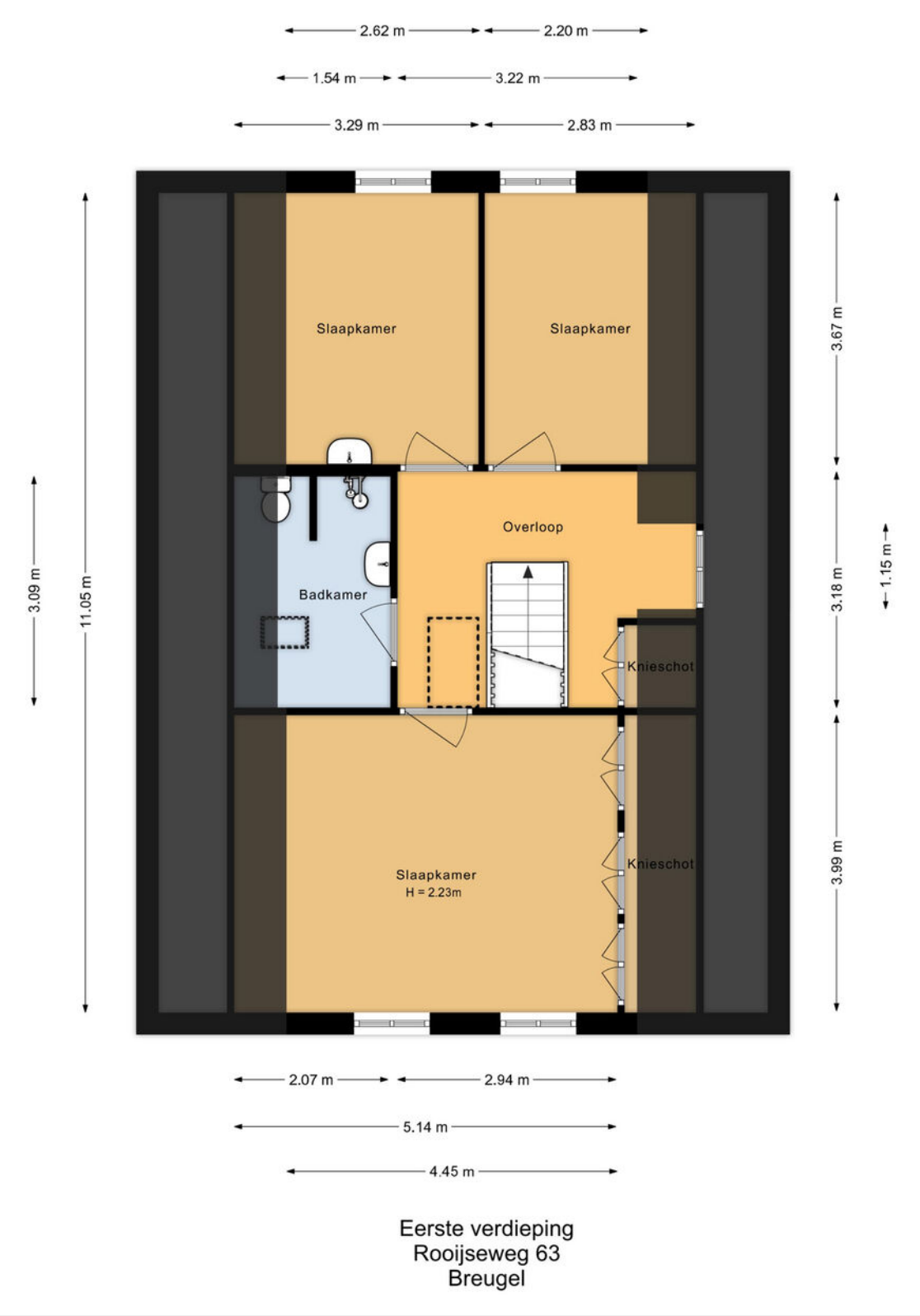
Kelder

Plattegrond

Begane grond
Rooijseweg 63
Breugel

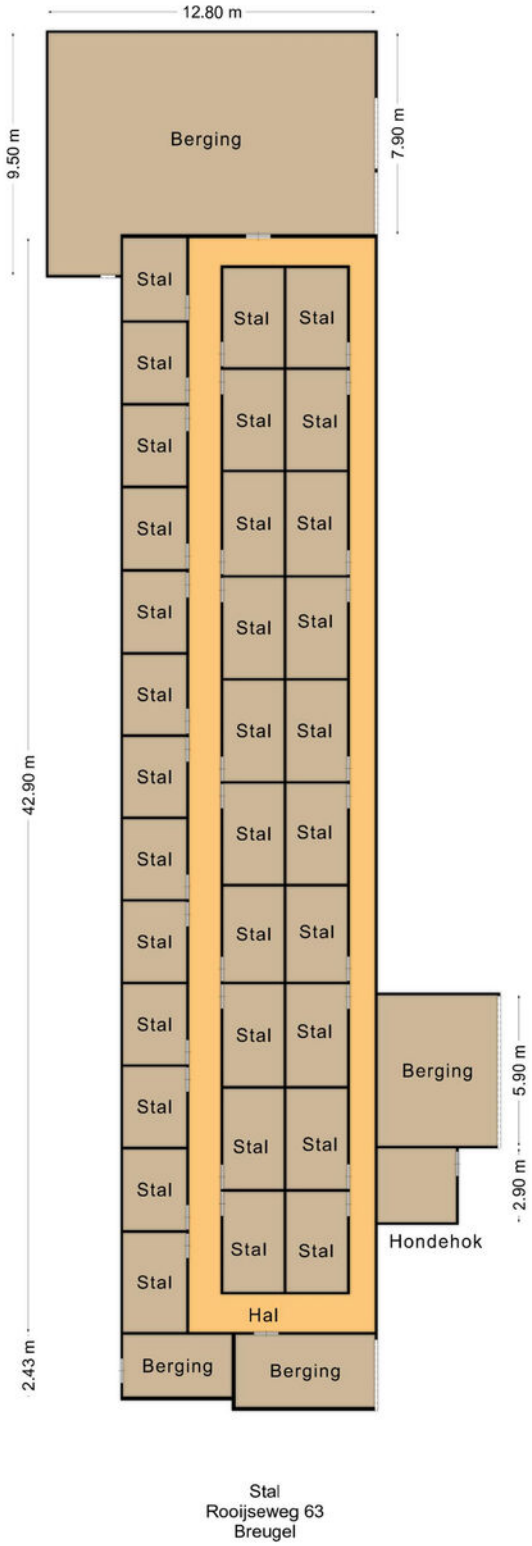
Begane grond

Plattegrond



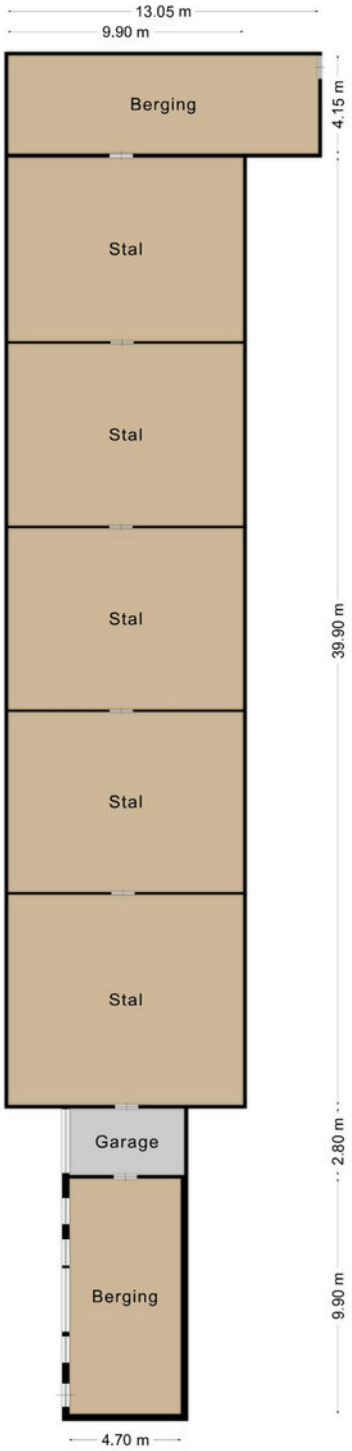
Eerste verdieping

Plattegrond



Vleesvarkensstal I

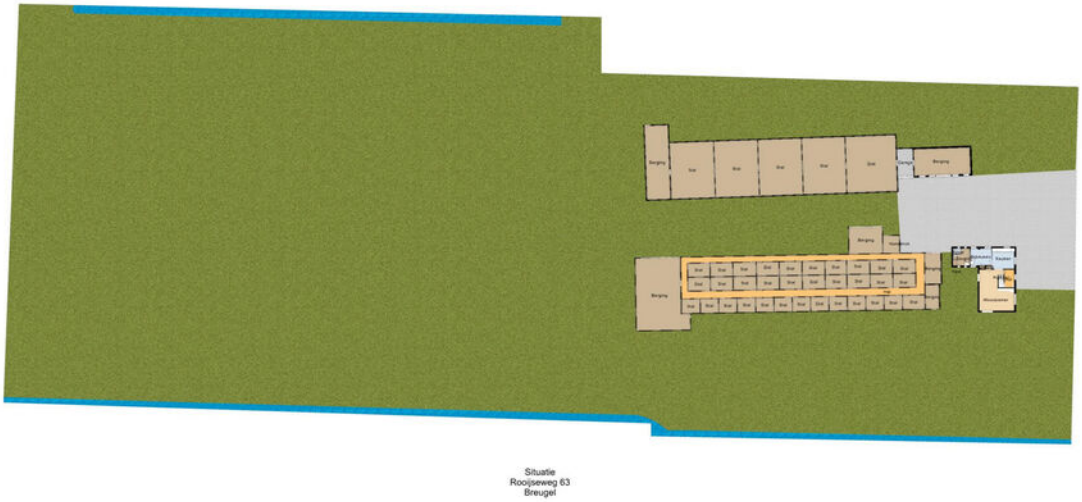
Plattegrond



Stal 2
Rooijseweg 63
Breugel

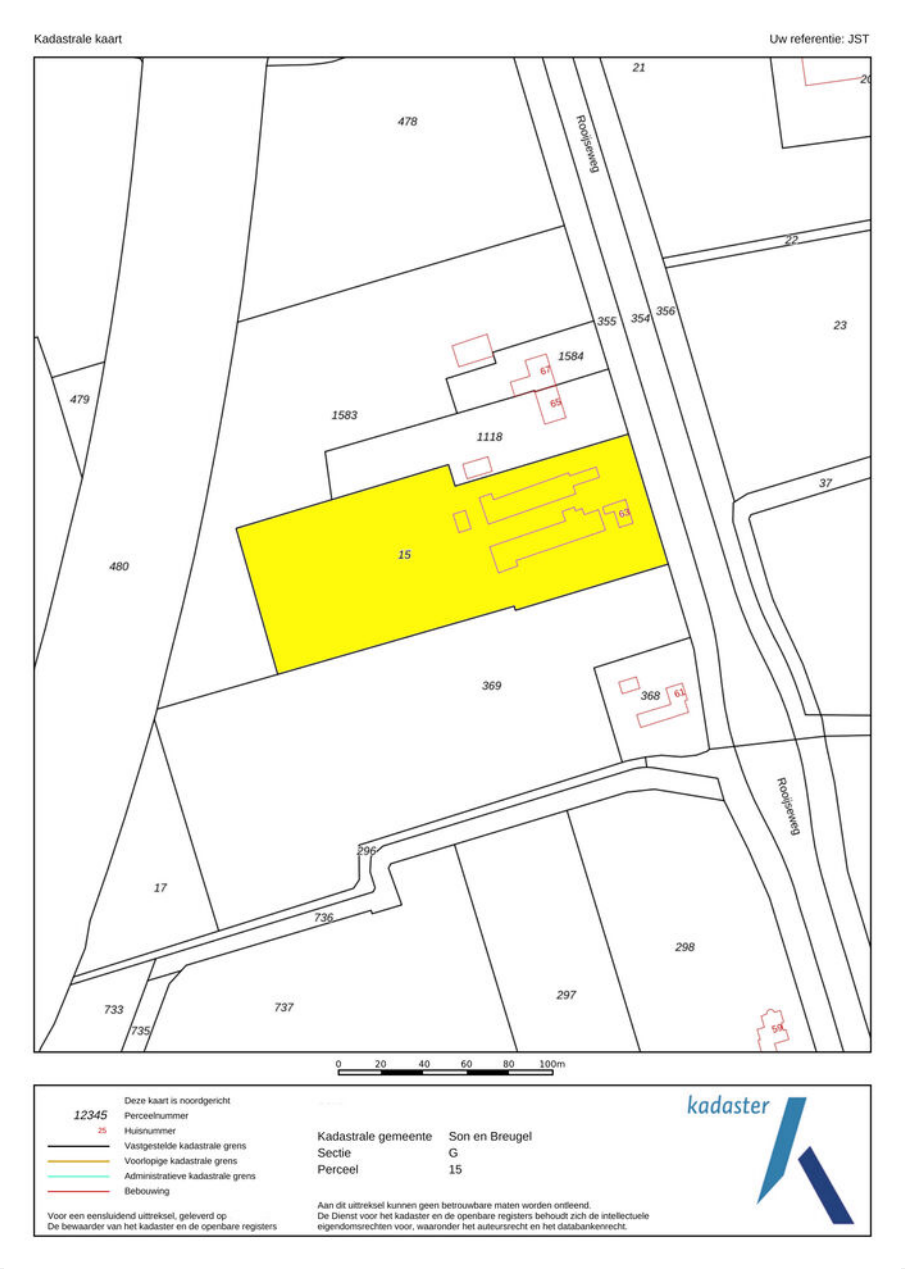
Vleesvarkensstal II

Plattegrond



Situatie

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Son en Breugel

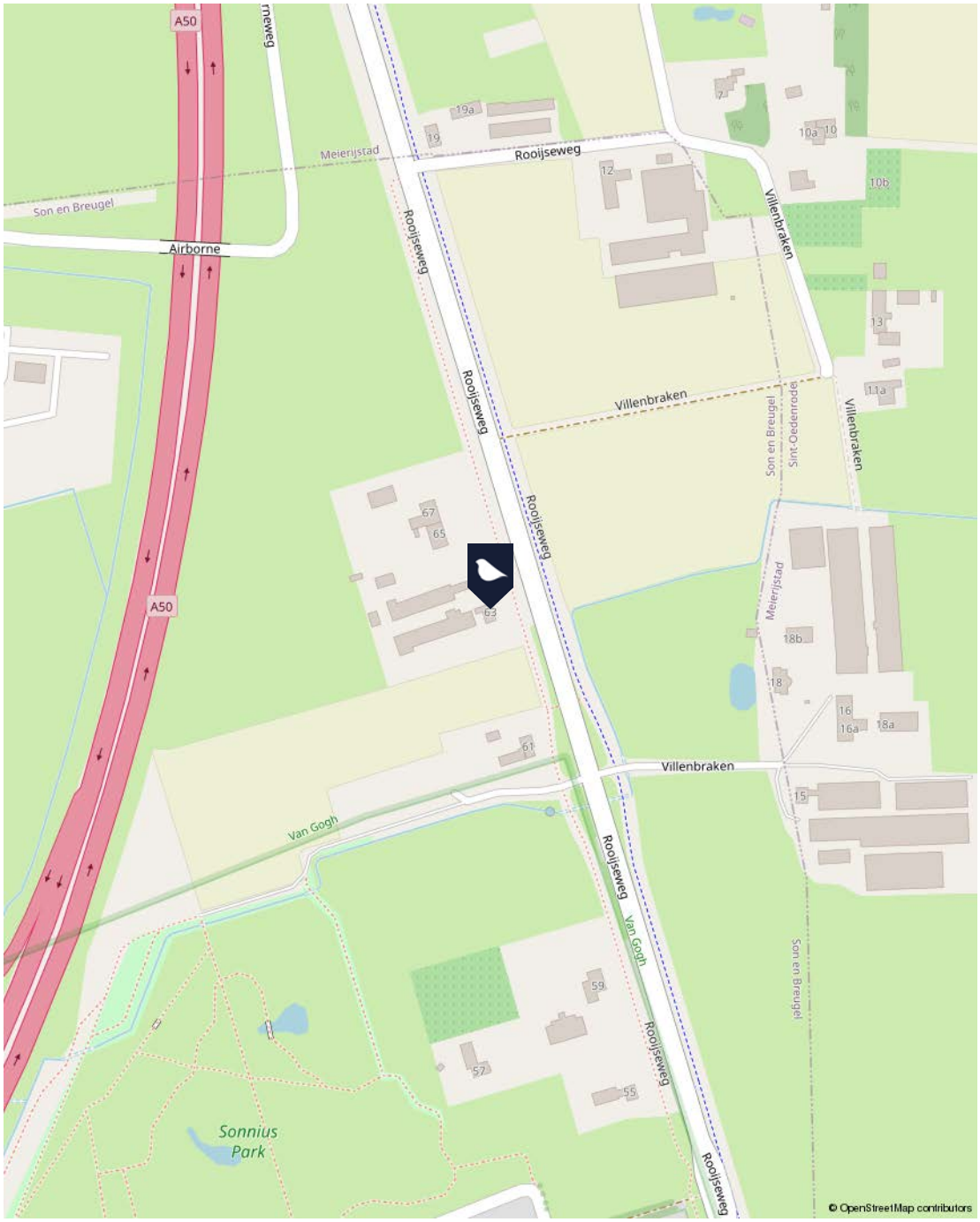
Sectie en perceel
G 15

Oppervlakte
12.877 m²

Rooijseweg 63

Staat hier uw nieuwe woning?

In de omgeving



Deze vrijstaande woning is gelegen op een perfecte locatie tussen Son en Breugel en Sint-Oedenrode, waarbij beide dorpen snel en eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast is de woning perfect gesitueerd ten opzichte van diverse uitvalswegen (A2 en A50), waardoor omliggende steden als bijvoorbeeld Eindhoven en 's-Hertogenbosch eenvoudig te bereiken zijn.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- koelkast	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		

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!

John Strik RT RM
NVM makelaar-taxateur o.z.
T 06 - 41 83 40 28
E j.strik@berkkerkhof.nl

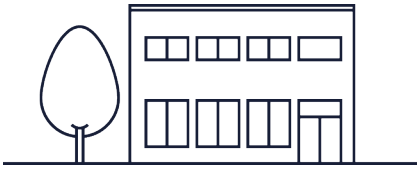
Stephanie van den Hurk
Commercieel medewerkster binnendienst
T 0499 – 37 55 65
E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

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!

NVM

WWW.BERKKERKHOF.NL

Bijlage: Meetrapport

Rooijseweg 63
5691 PA Son en Breugel

Opdrachtgever:	van den Berk & Kerkhof Makelaars
Datum opname:	10-08-2026
Datum meetrapport:	11-08-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving		**Aantal m2:**
Gebruiksopp. Wonen:	Circa	136.5
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	8.8
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	1116.2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	145.2
Bruto Inhoud in m3:	circa	520

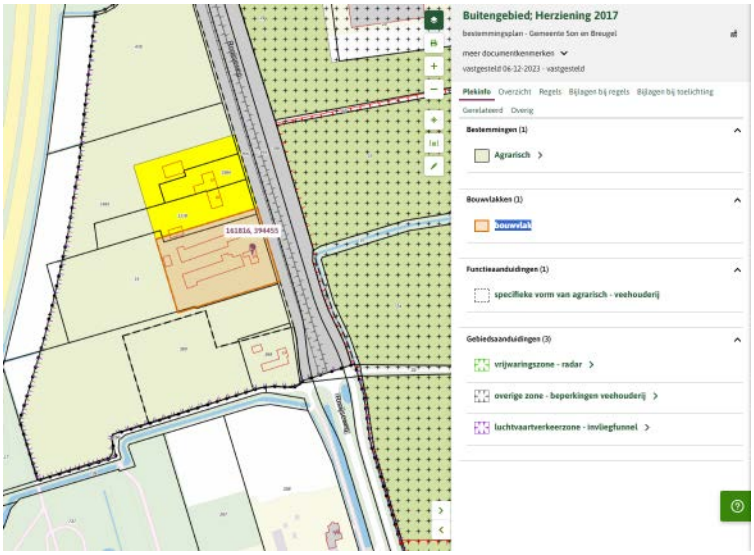
Notities bij meting:

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.

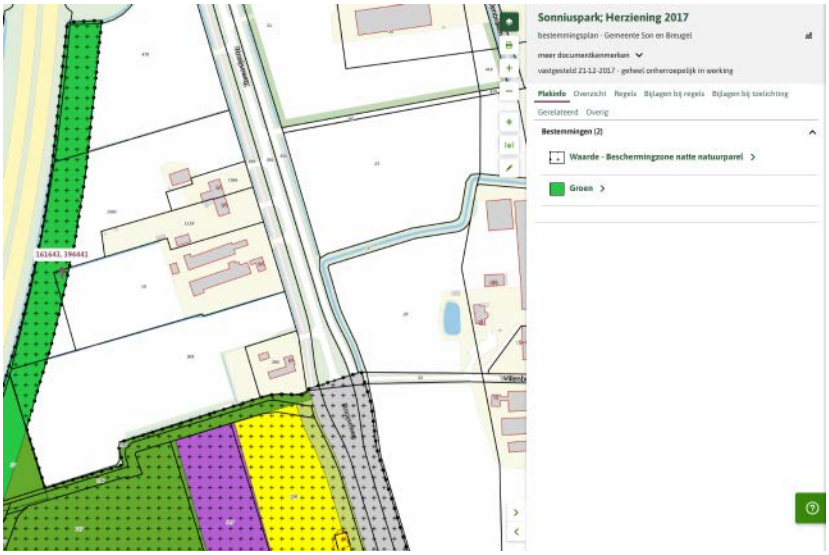
Helmond, 11-08-2026

Sven Bombeeck

Bijlage: Bestemmingsplan



Bijlage: Bestemmingsplan



Omgevingsloket Regels op de kaart

Legenda Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

161816, 394455

Deze coördinaten liggen in
Rooijseweg 63, 5691PA Son en Breugel
Perceel Son en Breugel (SON00) G 15

Buitengebied; Herziening 2017

bestemmingsplan - Gemeente Son en Breugel

meer documentkenmerken

vastgesteld 06-12-2023 - vastgesteld

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Zoeken

Agrarisch ✕

Bekijk: Gekozen filter

Regels

Artikel A Begripsbepalingen

Artikel B Toepassingsbereik

Artikel C Overgangsrecht

Artikel D Slotregel

Bijlagen:

1: Bedrijvenlijst

2: Onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen

3: Onherroepelijke omgevingsvergunningen

4: Geregistreerde meldingen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch gebruik;

b. nevenactiviteiten (voor zover via omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- en/of gebruiksregels kan worden toegestaan);

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. behoud van openheid;

e. extensief recreatief medegebruik;

f. recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;

g. doeleinden van openbaar nut;

h. erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” zijn agrarische bedrijven toegestaan.
2. Indien blijkens de aanduiding "relatie" sprake is van een koppeling van twee aanduidingen "bouwvlak" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

b Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een ~~grondgebonden agrarisch~~(vollegronds) teeltbedrijfworden uitgeoefend. Voorts is - al dan niet in combinatie met een ~~grondgebonden agrarisch~~(vollegronds) teeltbedrijf - het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij" een veehouderij, waarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf' een overig agrarisch bedrijf.

c Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.
3. Maximaal mag 100 m^2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van deze functie is niet toegestaan.

d Inpandige statische opslag

Ten dienste van het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m^2. Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

e Mestbewerking

Mestbewerking binnen het bouwvlak van een veehouderij wordt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit aangemerkt en is toegestaan mits uitsluitend ter plaatse geproduceerde mest wordt bewerkt.

f Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" als daar buiten toegestaan.

g Behoud openheid

Ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - aanlegvergunning openheid**'/ 'wetgevingzone - aanlegvergunning openheid' aangeduide gronden is het beleid gericht op het behoud van de grootschalige openheid en het verkavelingspatroon.

h Waterhuishoudkundige voorzieningen

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

i Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, vogel/wild-observatieposten, bewegwijzering e.d..

j Bed & Breakfast

Ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” mag Bed & Breakfast worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De Bed & Breakfast mag niet worden uitgeoefend als ter plaatse sprake is van een aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - veehouderij”;
2. De Bed & Breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend in de bedrijfswoning en/of (vrijstaande) bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
3. De Bed & Breakfast mag bestaan uit maximaal 2 slaapkamers met elk maximaal 3 bedden;
4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
5. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
6. De verzorging van de Bed & Breakfast wordt uitgeoefend door de particulier eigenaar tevens zijnde (één van) de bewoner(s).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

~~Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:~~

~~a. agrarische bedrijfsgebouwen; met dien verstande dat:~~

~~1. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen tevens de volgende bepalingen gelden:~~

- ~~voor veehouderijen buiten de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' en voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven die:~~
- ~~op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel~~
- ~~gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.~~
- ~~voor niet-grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die:~~
- ~~op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel~~
- ~~gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.~~

~~er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals 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.~~

Artikel 3.2.2 onder a is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 6 december 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4533) en vervangen door:

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

a. agrarische bedrijfsgebouwen; met dien verstande dat:

1. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen tevens de volgende bepalingen gelden:

I. voor veehouderijen buiten de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' en voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven die:

- op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
- gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

II. voor niet-grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die:

- op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
- gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

Er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals 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.

b. teeltondersteunende kassen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Brabant' en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' het bouwen van nieuwe teeltondersteunende kassen en de uitbreiding van bestaande teeltondersteunende kassen niet is toegestaan;

c. per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”, maximaal het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;

2. bedrijfswoningen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf; de volwaardigheid dient te worden aangetoond door een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde~~, ten behoeve van het agrarisch bedrijf~~.waarbij voor veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens de volgende bepalingen gelden:

1. De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:

- op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
- gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij; er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals 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.

3.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is als volgt:

vergroten

BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWVLAK	MIN.	MAX.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	

vergroten

TEELTONDERSTEUNENDE KASSEN	MIN.	MAX.
goothoogte	n.v.t.	8 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	1000 m^2

vergroten

BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
goothoogte bedrijfswoning, excl. aangebouwde bijgebouwen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte bedrijfswoning, excl. aangebouwde bijgebouwen	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m3 ,(incl. aangebouwde bijgebouwen)

vergroten

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN, CARPORTS en/of OVERKAPPINGEN BIJ BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	100 m^2
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

vergroten

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
Inhoud mestopslagsilo's per bedrijf	2500 m3
Bouwhoogte erfafscheidingen	Voor voorgevelrooilijn: 1 m; Overige: 2 m
~~Bouwhoogte carport c.q overkappingen~~	~~3,5 m~~
~~Oppervlakte carport c.q. overkappingen~~	~~20 m2~~
Bouwhoogte overige bouwwerken	15 m
Sleufsilo's mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gesitueerd	

3.2.4 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van een bestaande (bedrijfs)woning de volgende voorwaarden:

a. de voorgevel van de te herbouwen (bedrijfs)woning wordt geplaatst in de voorgevelrooilijn van de aanwezige (bedrijfs)woning;

b. de bebouwingstypologie (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen (bedrijfs)woning wijkt niet af van de bouwwijze van de aanwezige (bedrijfs)woning;

c. er moet, voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden, sprake zijn van zowel een planologische (omgevingsvergunning of melding voor het slopen) als financiële (sloop- en uitvoeringsovereenkomst) zekerheidsstelling omtrent de sloop van de reeds aanwezige (bedrijfs)woning;

d. herbouw van gesplitste cultuurhistorisch waardevolle panden / boerderijen is niet toegestaan;

e. de gebruiksmogelijkheden van omliggende bestemmingen en percelen mogen niet onevenredig worden beperkt en het gebruik van de (bedrijfs)woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.2.5 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;

2. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;

3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3,5 m, (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk);

4. permanente teeltondersteunende voorzieningen alsmede teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

c. Paardenbakken buiten de aanduiding "bouwvlak", zijn niet toegestaan.

d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuilhut" is een schuilhut toegestaan, met dien verstande dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte en bebouwd oppervlak als maximum geldt.

e. Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zendmast toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 40m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een minicamping en bijbehorende voorzieningen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Brabant';

b. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'; en/of

2. binnen een afstand van maximaal 100 m van de aanduiding 'bouwvlak', gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwvlak; en/of

3. binnen een afstand van 100 m van het eigen bestemmingsvlak 'Wonen of 'Bedrijf;

c. kampeermiddelen dienen op minimaal 25 meter afstand van gebouwen en percelen van derden te worden geplaatst.

d. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);

e. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;

f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m^2 en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;

g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;

h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

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

k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

m. ~~het is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.2 Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;

b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;

c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.3 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder c teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of de bestemming Wonen paardenbakken toe te staan buiten de aanduiding "bouwvlak", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" of binnen het bestemmingsvlak Wonen;

b. de paardenbak wordt aansluitend aan de aanduiding "bouwvlak" of het bestemmingsvlak Wonen gesitueerd;

c. de paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast;

d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;

e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m^2;

f. er is maximaal één paardenbak per bouwvlak dan wel ten behoeve van het bestemmingsvlak Wonen toegestaan en uitsluitend bij het eigen bouwvlak respectievelijk de eigen woning;

g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;

i. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder a teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits in aanvulling op de voorwaarden in 3.2.4 aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;

b. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;

c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;

d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe moet een beplantingsplan worden overlegd.

3.3.5 Omgevingsvergunning hogere goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3, teneinde een goothoogte toe te staan van maximaal 7 m, mits aantoonbaar is dat de hogere goothoogte noodzakelijk is in

het kader van een doelmatige bedrijfsvoering dan wel voortvloeit uit de milieuwetgeving. De hogere goothoogte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.6 Omgevingsvergunning bouw dierenverblijven

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a, onder 1, onder I voor het bouwen of vergroten van een dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

De aanhef van artikel 3.3.6 is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 6 december 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4533) en vervangen door:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a, onder 1, onder I 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. Het vergroten van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan, tenzij het verbod zoals opgenomen in de provinciale verordening is opgeheven.

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, de effecten vanwege waterhuishouding 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.

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.~~

Artikel 3.3.6 onder e is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 19 mei 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1053).

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 herbestemming, 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.

3.3.7 Omgevingsvergunning met betrekking tot het vergroten inhoud van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 ten aanzien van de maximaal toegestane inhoud van een (bedrijfs)woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er is sprake van een cultuurhistorisch waardevol object, zoals opgenomen in de verbeelding met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';

b. de bestaande bouwmassa van het cultuurhistorisch waardevol object mag niet worden vergroot, waarbij de bouwmassa wordt gebaseerd op de oorspronkelijke bouwmassa, inclusief inpandige bijgebouwen en/of stallen;

c. de afwijking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het behoud en herstel van de (aanwezige) cultuurhistorische waarden;

d. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;

e. de gebruiksmogelijkheden van omliggende bestemmingen en percelen mogen niet onevenredig worden beperkt en het gebruik van de (bedrijfs)woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

f. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;

g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe moet een beplantingsplan worden overlegd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik overeenkomstig de bestemming

~~In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo wordt onder gebruik in overeenstemming met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor mestbewerking van op het eigen bedrijf geproduceerde mest.~~

3.4.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen 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 en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";

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 agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;

c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;

d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;

e. vrijstaande bijgebouwen en/ of aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;

g. het bewonen van bedrijfsruimte.

3.4.3 Veehouderijen

Voor veehouderijen gelden de volgende gebruiksregels:

a. De vestiging van en de omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan, tenzij het verbod zoals opgenomen in de provinciale verordening is opgeheven.

b. 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.

c. Een gebruikswijziging 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.

d. Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot een veehouderij 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 veehouderij 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 '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 '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 'geregistreerde meldingen'.

e. Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid zoals bedoeld in lid 3.3.6 of 3.5.8 is het bepaalde onder d onverkort van toepassing op het gebruik na afwijking.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b juncto 3.2.2 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;

b. ~~de nevenactiviteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m^2;

d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m^2 bedragen;

e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;

i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;

l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 Omgevingsvergunning mestverwerking als nevenactiviteit

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in~~ 3.4.2 ~~onder h jo.~~ 3.2.2 ~~teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restprodukten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:~~

a. ~~de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;~~

b. ~~bewerking van mest van derden en verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;~~

c. ~~verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden is toegestaan;~~

d. ~~het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;~~

e. ~~detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;~~

f. ~~de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;~~

g. ~~er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;~~

h. ~~het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;~~

i. ~~het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in~~ 3.1 ~~omschreven waarden.~~

3.5.3 Omgevingsvergunning pensionstalling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b jo. 3.2.2, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;

b. ~~de nevenactiviteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m^2;

d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m^2 bedragen;

e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.4 Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij en gericht op het agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

b. de nevenactiviteit kan uitsluitend worden toegestaan, indien er sprake is van een directe relatie tussen de zorgfunctie en het agrarisch bedrijf;

c. indien er nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de nevenfunctie, dan kan advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

d. ~~de nevenactiviteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

e. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m^2;

f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m^2 bedragen;

g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.5 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering en dient bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd;

b. ~~de nevenactiviteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

c. ~~de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";~~ denevenactiviteit is kleinschalig en bezoekersextensief;

d. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;

e. er mogen per bedrijf maximaal 5 vakantieappartementen worden toegestaan, met dien verstande dat de appartementen binnen de bestaande bebouwing zijn opgenomen, nieuwbouw is niet toegestaan;

f. maneges zijn niet toegestaan;

g. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'; de nevenactiviteit is daarnaast toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen;

h. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf waarbij tevens de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.1.2 onder j van toepassing zijn;

i. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2;

j. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;

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

l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

p. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;

q. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;

r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;

s. ~~vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme.~~

3.5.6 Omgevingsvergunning inpandige statische opslag als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder d teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;

b. ~~de nevenactiviteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;

d. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m^2;

e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;

f. de milieubelasting mag niet toenemen;

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

h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.7 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder g ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;

b. deze omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;

c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

e. de huisvesting duurt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;

f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

j. er dient op eigen erf of terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

3.5.8 Omgevingsvergunning gebruik dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 onder c 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. Het in gebruik nemen van dierenverblijven voor het houden van geiten is niet toegestaan, tenzij het verbod zoals opgenomen in de provinciale verordening is opgeheven.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij; er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals 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. 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, de effecten vanwege waterhuishouding 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 µg/m3.~~

Artikel 3.5.8 onder f is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 19 mei 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1053).

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 herbestemming, 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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning)

3.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";

b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;

c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

vergroten

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid"/ "wetgevingzone - aanlegvergunning openheid": het planten van hoogopgaande beplanting en boomteelt; het graven en dempen van sloten;	• de openheid alsmede het grootschalige kavelpatroon, mag niet onevenredig worden aangetast;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2.	• het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; • de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar/ hervestiging van intensieve veehouderij

~~Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een intensieve veehouderij, naar een intensieve veehouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "intensieve veehouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:~~

a. ~~op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";~~

b. ~~omschakeling is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" of "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

c. ~~ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" dient aangetoond te worden dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij;~~

d. ~~het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;~~

e. ~~de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;~~

f. ~~het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;~~

g. ~~er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd waarin aangetoond wordt, dat tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor goede landschappelijke inpassing;~~

h. ~~er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.~~

3.7.2 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "paardenhouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ~~op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";~~

b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' geldt dat omschakeling naar een paardenhouderij enkel is toegestaan indien:

1. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;

2. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

c. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, mogen bouwvlakken worden vergroot naar maximaal deze maat;

d. ~~de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;

f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

h. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;

i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming:

m. ~~er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming worden opgenomen.~~

n. bij uitbreiding van het bouwvlak gaat de wijziging gepaard 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.3 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

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

a. vergroting is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';

b. 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 ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";

c. voor (vollegronds) teeltbedrijven en paardenhouderijen is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan; ~~bij een uitbreiding naar een oppervlakte groter dan 1, 5 ha en maximaal 2,5 ha kan advies worden ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;~~

d. ~~voor intensieve veehouderijen gelden de volgende bepalingen:~~

1. ~~ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" is een uitbreiding toegestaan naar maximaal 2,5 ha.~~

2. ~~ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" is een uitbreiding toegestaan tot 1,5 ha toegestaan.~~

3. ~~ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur" of "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overige" zijn vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij niet toegestaan.~~

e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;

h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van de aanduiding "bouwvlak" wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;

i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd; ~~indien sprake is van uitbreiding of vormverandering van een intensieve veehouderij, dient in het beplantingsplan te worden aangetoond, dat tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor goede landschappelijke inpassing;~~

j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.

k. de wijziging gaat gepaard 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.4 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

b. ~~de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (beiden inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan voor het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';

g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 350 m^3 te bedragen;

h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2 per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 100 m^2 vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m^2 per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;

i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

p. de wijziging gaat gepaard 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;

q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

r. de regels van Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.5 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Bedrijf teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. ~~op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;~~

b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

c. ~~de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

d. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak mag na wijziging:

1. buiten de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;

2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m^2.

e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;

f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Bedrijvenlijst of daarmee vergelijkbare bedrijven;

g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;

j. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

o. detailhandel is niet toegestaan;

p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

q. de wijziging gaat gepaard 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;

r. de regels van de bestemming Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.6 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Bedrijf teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 3.7.5 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. ~~op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;~~

b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

c. ~~de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";~~

d. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m^2.

e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;

f. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;

g. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Bedrijvenlijst of daarmee vergelijkbare bedrijven;

h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

i. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;

j. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m^2; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

k. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit en de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 100 m^2;

l. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

o. er is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van dit bestemmingsplan toegestane omvang en de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;

p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

r. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

s. de wijziging gaat gepaard 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;

t. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

v. de regels van Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.7 Wijziging naar teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een grotere maximale oppervlakte teeltondersteunende kassen toe te kunnen staan dan opgenomen in 3.2.3, indien en voor zover:

a. de teeltondersteunende kassen ten dienste staan aan een (vollegronds)tuinbouwbedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf;

b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 5000 m^2:

c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Brabant' en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' het bouwen van nieuwe teeltondersteunende kassen en de uitbreiding van bestaande teeltondersteunende kassen niet is toegestaan.

3.7.8 Wijziging t.b.v. uitbreiding c.q. koppeling afvalverwerkingsbedrijf Ockhuizenweg

~~Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden aan de Ockhuizenweg 3, wijzigen in de bestemming Bedrijf, door de gronden gelegen binnen de aanduiding "bouwvlak" te wijzigen in de bestemming Bedrijf en aan te duiden als 'sb-avb' (specifieke vorm van bedrijf- afvalverwerkingsbedrijf) , teneinde een uitbreiding/koppeling van het naastgelegen afvalverwerkingsbedrijf toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

a. ~~de agrarische activiteit wordt opgeheven;~~

b. ~~ten behoeve van de nieuwe functie is binnen het onderhavige bestemmingsvlak (gelegen aan Ockhuizenweg 3) maximaal 1350 m2 bebouwing toegestaan;~~

c. ~~er is buitenopslag toegestaan voor lege emballage, transportvoertuigen en containers, een en ander uitsluitend ten behoeve van de onderhavige bestemming;~~

d. ~~er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;~~

e. ~~er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;~~

f. ~~de regels van Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.~~

3.7.9 Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Wonen met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

b. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als op genomen in 3.7.4 a t/m e;

c. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;

d. ~~op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;~~

e. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m^2 toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

f. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;

g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

h. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel dan wel voor een elders gevestigd (niet-)agrarisch bedrijf;

i. detailhandel is niet toegestaan;

j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

m. de wijziging gaat gepaard 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;

n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

p. de regels van Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

3.7.10 Wijziging t.b.v. ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van voorzieningen voor ruwvoeropslag. Hiervoor mag het bouwvlak worden vergroot en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag" worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer en het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bouwvlak te realiseren;

b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of - ontwikkeling;

c. uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m^2 waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha;

d. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak;

e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag" is het bouwen van gebouwen niet toegestaan;

f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;

i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.

In originele document: Regels

Omgevingsloket Regels op de kaart

161643, 394441

Deze coördinaten liggen in
Perceel Son en Breugel (SON00) G 15

Sonniuspark; Herziening 2017

bestemmingsplan - Gemeente Son en Breugel

meer documentkenmerken

vastgesteld 21-12-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Zoeken

Groen ✕ **Bekijk:** Gekozen filter

Regels

Bijlage:

1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. groenvoorzieningen;

b. bermen en beplantingen;

c. speelvoorzieningen;

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

e. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een bergbezinkbassin ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';

f. voorzieningen voor langzaam verkeer;

g. geluidwerende voorzieningen;

h. straatmeubilair;

i. nutsvoorzieningen;

j. kunstobjecten;

k. (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. De oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m^2.

b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

b. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.

c. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 10 m.

d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

5.2.4 Bergbezinkbassin

In afwijking van het bepaalde in 5.2.2 en 5.2.3 mogen ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van het bergbezinkbassin worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m .

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.4 voor het bouwen van andere bouwwerken, die binnen deze bestemming zijn toegestaan, met dien verstande dat het behoud van de functie van het bergbezinkbassin dient te zijn gewaarborgd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin':

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;

d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien het behoud van de functie van het bergbezinkbassin is gewaarborgd.

In originele document: Regels

Omgevingsloket Regels op de kaart

161643, 394441

Deze coördinaten liggen in
Perceel Son en Breugel (SON00) G 15

Sonniuspark; Herziening 2017

bestemmingsplan - Gemeente Son en Breugel

meer documentkenmerken

vastgesteld 21-12-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Zoeken

Waarde - Beschermingzone natte natuurparel

Bekijk: Gekozen filter

Regels

Bijlage:

1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 14 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermingszone natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

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

14.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
3. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2 anders dan een bouwwerk.

14.2.2 Uitzonderingen

Het in 14.2.1 opgenomen omgevingsvergunningsvereiste geldt niet voor:

1. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
2. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

14.2.3 Verlening

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld 14.2.1 of de elders in dit bestemmingsplan genoemde omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamhedenen mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

14.2.4 Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 14.2.1 hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

In originele document: Regels

Bijlage: Verkoopvoorwaarden

BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

VERKOOPVOORWAARDEN

Van de verkoop bij inschrijving van: **een agrarische locatie bestaande uit een vrijstaande woning, bijgebouwen, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden**

plaatselijk bekend: **Rooijseweg 63 (5691 PA) te Son en Breugel**

Kadastraal bekend: **gemeente Son en Breugel sectie G nummer 15 oppervlakte 12.877 m²**

Artikel 1 Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

➢ De overdrachtsbelasting, kosten, rechten en de BTW daarover, inzake de koop en de eigendomsoverdracht inclusief kosten proces verbaal, zijn voor rekening van **de koper.**

➢ Verkoper heeft na 1 januari 2015 de onroerende zaak ~~wel/~~**niet** (deels) verkregen met vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, eerste lid, onder q Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij:

SVN Notarissen
Hertog Hendrikstraat 7
5492 BA Sint-Oedenrode

De overdracht zal **uiterlijk op 15 december 2026** plaatsvinden of zoveel eerder of later als dat partijen nader overeenkomen.

Deze koopakte zal gedeponeerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de wettelijke woonplaats van partijen.

Artikel 3 Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

Het object wordt in huidige toestand afgeleverd en zal ter beschikking zijn van de koper **op uiterlijk de datum van juridische levering** of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen. Koper heeft het recht het object vóóraf in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 4 Betaling van de koopsom

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats:
datum juridische levering.
Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven waarvan de verkoper in artikel 8 van deze overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn (dit is doorgaans op de eerste werkdag ná de eigendomsoverdracht).

Artikel 5 Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van: **datum juridische levering.**

BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

~~Artikel 6 Waarborgsom~~

~~Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze na gunning uiterlijk op ..... een bedrag van **10 % van de koopsom** gestort als waarborgsom bij de notaris op diens bank/postbankrekeningnummer. De door koper gestorte waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 11, in mindering van de koopsom strekken. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed, tenzij anders wordt overeengekomen. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~
~~In plaats van een waarborgsom te storten, kan uiterlijk op voornoemde datum een schriftelijke bankgarantie gesteld worden tot voornoemd bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot ten minste zes weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van een garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald.~~

Artikel 7 Gebruik

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder - bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper heeft het verkochte **niet zelf in gebruik gehad.** Het geheel dient **agrarisch** gebruikt te worden hetgeen partijen zien als het normale gebruik.

De verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn;
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst;
- hem onbekende onzichtbare gebreken.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- de laatste akte van eigendomsoverdracht;
- de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen.

Artikel 8 Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart (behoudens geparafeerde doorhalingen):

- dat hem tot heden door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- dat hem geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:
  a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  b. tot beschermd stad- of dorpsgezicht (of voorstel daartoe) als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  c. door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;
- niet bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 7 omschreven gebruik door koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
- dat er geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- dat het object geen recht van erfpacht of opstal is;
- dat inzake de levering van het object geen BTW is verschuldigd;

- dat het object wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten en vrij van optie- en voorkeursrecht(en);
- dat het object niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.

Artikel 9 Hoedanigheid van het object/overdracht aanspraken

- In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het object kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het object toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is; deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het object, of - indien eerder - bij feitelijke levering. Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen meedelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen;
- het object wordt verkocht in de huidige staat, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Artikel 10 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het object is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
Indien het object voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - het object aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus met schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil - uit hoofde van verzekering, of uit hoofde - ten opzichte van derden toekomen, dan wel,

b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/juridische levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

De verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

Artikel 11 Ingebrekestelling, ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van 10 % van de koopsom, met een minimum van **€ 10.000,=**, onverminderd het recht op verdere schadevergoedingen en vergoeding van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien de nalatige partij in gebreke blijft, het bedrag van de door hem verbeurde boete uit de bij de notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie aan de wederpartij te betalen;

b. de door de (niet-nalatige) wederpartij bij de notaris gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen

nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 12 Toestemming/ondeelbaarheid

Verkoper(s) verklaart/verklaren voor zover van toepassing en voor zover nodig te handelen met toestemming van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) en/of medecontractanten en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst.
De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 13 Belangrijke data

Inschrijven is mogelijk tot en met **28 oktober 2026 om 12:00 uur**

Het inschrijfformulier tezamen met een **kopie van een geldig legitimatiebewijs** dient dan aanwezig te zijn op het kantoor van
Van den Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs
Eindhovenseweg 30B
5683 KH Best
mailadres: best@berkkerkhof.nl
telefoonnummer: 0499 – 37 55 65

Artikel 14 Inschrijving

Inschrijven dient te geschieden in volle nominale bedragen, in Nederlands geld uitgedrukt en niet mede in goederen e.d.

Artikel 15 Gunnen/niet gunnen

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen.

Artikel 16 Openen enveloppen

De inschrijvingen worden op **28 oktober 2026** geopend door de verkoper(s) in het bijzijn van **alleen** de verkoper, makelaar en de notaris.

Artikel 17 Bij gunning

Indien de verkoper tot gunning overgaat, zal de makelaar de koper hiervan telefonisch en/of per e-mail op de hoogte brengen, uiterlijk op **30 oktober 2026 om 17:00 uur**

Artikel 18 Inschrijver

Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot **30 oktober 2026 om 18.00 uur.**
De inschrijver aan wie wordt gegund, blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de overige verkoopvoorwaarden.

Artikel 19 Bij niet-gunning

Alle inschrijvers worden hiervan telefonische en/of schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 20 Kredietwaardigheid

De koper zal op eerste verzoek van de makelaar zijn kredietwaardigheid moeten aantonen door de makelaar bij zijn bank te laten informeren.

Artikel 21 Makelaarskosten

De makelaarskosten zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 22 Jachtrecht

Het jachtrecht is niet verhuurd.

Artikel 23 Bodemonderzoek

Partijen (verkoper en koper) verklaren volkomen bekend te zijn met het risico van bodem- en grondwaterverontreiniging in het algemeen.
Zij verklaren expliciet te hebben afgezien van bodem- en grondwateronderzoek inzake het bij deze akte gekochte registergoed.
Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, welke gezien het door koper geëntameerde gebruik, niet aanvaardbaar is, is geheel en al voor rekening van de koper.
Het is overigens verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor door de koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van ingrijpende maatregelen.

Artikel 24 As is, where is

Verkoper levert en koper aanvaardt het verkochte "As is, where is", waarmee wordt aangeduid dat het verkochte wordt geleverd en wordt aanvaard in de (onderhouds)toestand waarin het zich bevindt bij de gunning; er worden door verkoper geen garanties gegeven over wat dan ook, denk aan technische staat, werking van installaties en apparatuur, (ontbreken) van keuringsrapporten, gebreken aan gebouwen, etc. Anders gezegd: "hier is de sleutel, en de rest is voor rekening en risico van koper". Koper kan geen beroep doen op non-conformiteit (artikel 7:17 BW).

Bijlage: Inschrijfformulier

INSCHRIJFFORMULIER

Inzake de koop bij inschrijving van:	**een agrarische locatie bestaande uit een vrijstaande woning, bijgebouwen, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden**
Plaatselijk bekend:	**Rooijseweg 63 (5691 PA) te Son en Breugel**
Kadastraal bekend:	**Gemeente Son en Breugel, sectie G, nummer 15, groot 12.877 m²**

<u>Ondergetekende:</u>

Achternaam	:	_____
Voornamen voluit	:	_____
Adres	:	_____
Postcode en plaats	:	_____
Geboortedatum	:	_____
Telefoonnummer	:	_____
E-mailadres	:	_____

Koopsom in cijfers	:	€ _____
Koopsom in letters	:	Zegge _____ euro

Ondergetekende schrijft in onder de verkoopvoorwaarden welke hem bekend zijn en verplicht zich, wanneer hem de koop wordt toegewezen, deze voorwaarden en verplichtingen na te komen.

Aldus getekend te _____ d.d. _____

Handtekening: _____

Dit inschrijfformulier tezamen met	:	**een kopie van een geldig legitimatiebewijs**
dient uiterlijk op	:	**28 oktober 2026 om 12.00 uur**
in een afgesloten enveloppe te zijn ingeleverd bij	:	**Van den Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best Telefoon: 0499 – 37 55 65**