

**Zeer ruime agrarische bedrijfswoning met ruime loods en
gastenverblijf op perceel van 26.030 m²**

Oosteindseweg 67 te Sprundel



Vraagprijs	: € 1.095.000, - k.k.
Perceeloppervlakte	: 26.030 m²
Oplevering	: okt/nov. 2027

Algemeen

Paradijs bestaat! En wel aan de Oosteindseweg in Sprundel.

Lees even verder en kom dan snel kijken en wordt net zo enthousiast als wij!

Deze vrijstaande woning (bwj. 1981) is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 26.030 m² met rondom een fraai weids uitzicht op het grote natuurgebied de Pannenhoef.

Op het perceel bevindt zich naast de ruime woning, een hele riante loods, 2 grote vogelvolières met waterpartij en een meer dan fraaie tuin met weelderige planten en bloemen.

Het geheel is gelegen in het mooie groene buitengebied van Sprundel temidden van de driehoek Rucphen (met veel sportvoorzieningen), Rijsbergen en Etten-Leur welke alle drie voorzien in een breed aanbod aan winkels en horeca.

De dorpskern van Sprundel biedt voorzieningen als een bakker, slagerij, horeca, basisschool en voetbalvelden. Daarnaast biedt het dorp een rijk verenigingsleven.

De uitvalsweg A58 zorgt ervoor dat ook Breda en Antwerpen binnen handbereik zijn.

Natuurlijkhebbers zijn hier ook aan het juiste adres met tal van recreatiemogelijkheden om te wandelen, fietsen en paardrijden. Aan het einde van de straat begint nl. het grote natuurgebied de Pannenhoef. Dit maakt deel uit van een aantal aangeschakelde natuurgebieden, welke van de zuidkant van Breda doorloopt tot in Nieuwmoer in België met daarin de beroemde waterloopjes De Turfvaart en De Bijloop. Een gebied met ook een aantal gerenommeerde uitbatingen, zoals Het Anker, Het Pannehuske, De Moerse Bossen en de Menmoerhoeve.



Woning

Deze vrijstaande woning is omstreeks 1981 traditioneel is gebouwd en heeft thans ca. 273 m² woonoppervlakte en ca. 2.575 m³ inhoud (incl. inpandige schuur). De inhoud van de woning zelf wordt ingeschat op ca. 760 m³.

Opgetrokken met spouwmuren betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren en een zadeldak, welke met pannen is gedekt.

De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie.

Voorzien van een Nefit cv-ketel bwj. 2009, glasvezel en 25 zonnepanelen (2023).

Een meterkast is voorzien van o.a. 3x 25 Ampère, 4x 380V en 4x 220V groepen.

De woning heeft een definitief energielabel C, dat geldig is tot 08-07-2036.



Entree van het perceel via een afsluitbare oprit met toegang tot het erf vanwaar het woonhuis, de loods, voortuin en zijtuin met vogelvolière toegankelijk zijn.

De voortuin is al net zo'n plaatje als de rest: een prachtige grasmat, weelderige bloemen en rozenstruiken. En bovendien een zitje in de schaduw, perfect voor een kopje koffie in de ochtend.



Globale indeling begane grond

Entree via een aparte opgang van de tuinkamer; dit is het centrale middelpunt van de woning. Heerlijk ruim, omgeven door glas dus rondom uitzicht en een zithoek met een grote tafel. Vanuit hier zijn zowel de loods als het woonhuis toegankelijk.



Bijkeuken

Laten we beginnen met het woonhuis, dat betreedt u via de bijkeuken met een vaste kastenwand, wastafel en toegang tot de keuken en hal waarmee de voorzijde toegankelijk is.



Woonkeuken

De keuken is ook al zo'n heerlijke plek, ook weer van prima formaat en het keukenblok is in hoekopstelling met enkele spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en leuke nis met stookpunt.



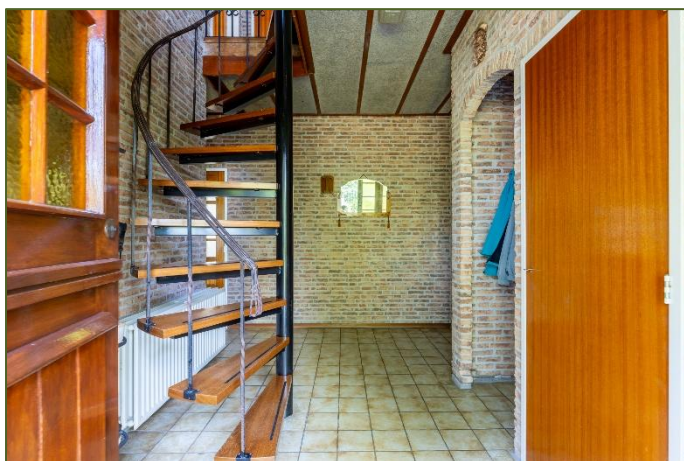
Woonkamer

Vanuit de keuken is er een openverbinding met de riante woonkamer in I-vorm. Er is plaats voor een grote zithoek, er is een zitje bij de openslaande tuindeuren naar het terras. Daarnaast is er hier een stookpunt en is ook de hal toegankelijk.



Hal, badkamer en slaapkamer

In de hal bevindt zich de 'echte' voordeur, meterkast, garderobe, trapopgang naar de verdieping, een werk-/ slaapkamer, de badkamer en een separaat toilet.



De moderne badkamer is geheel betegeld en ingericht met een inloopdouche en meubel met wastafel, en spiegel met verlichting. De werk-/ slaapkamer ligt ertegenover en kan dat maakt slapen op de begane grond mogelijk.

Globale indeling 1^e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers, een toilet en luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 1 is gelegen over de gehele breedte van de woning aan de linkerzijde, is bijzonder ruim en v.v. 4-delige kastruimte.

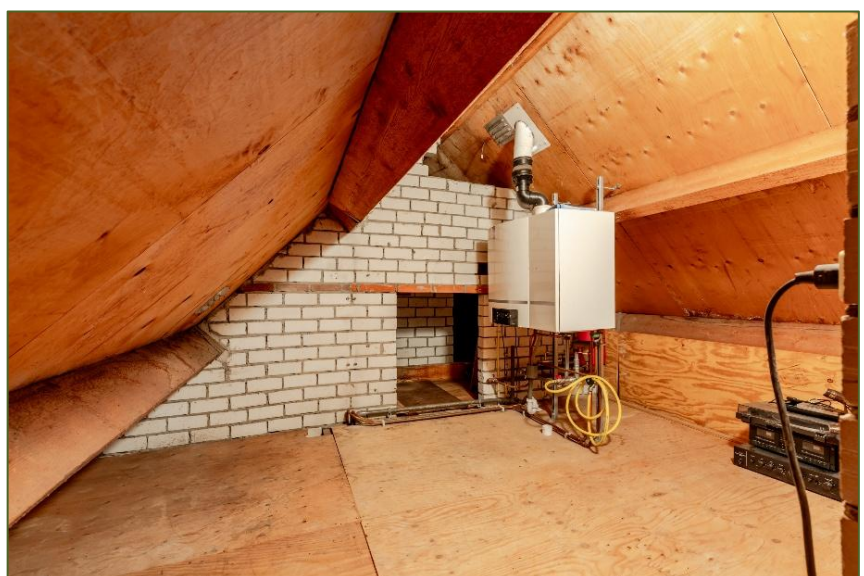
Slaapkamer 2 is gelegen over de gehele breedte aan de rechterzijde en is ingericht met 2 bedsteden en 2 vaste kastruimten.

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen, heeft een kamerbrede dakkapel en vanuit hier heb je fantastisch uitzicht over de groene omgeving.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde en deelt de dakkapel met de overloop.







De bergzolder is gelegen boven de gehele verdieping en heeft een opstelplek voor de cv-ketel.

Loods (inpandig)

Zoals gezegd vormt de tuinkamer de verbinding met de loods en stap je hier eerst in een hal met opstelplek voor de wasapparatuur, een dubbele spoelbak en een badkamer met toilet en douche. Verder is er hier ook een vaste kast als bergruimte, een meterkast en toegang tot de achtertuin alvorens men de loods binnenstapt.



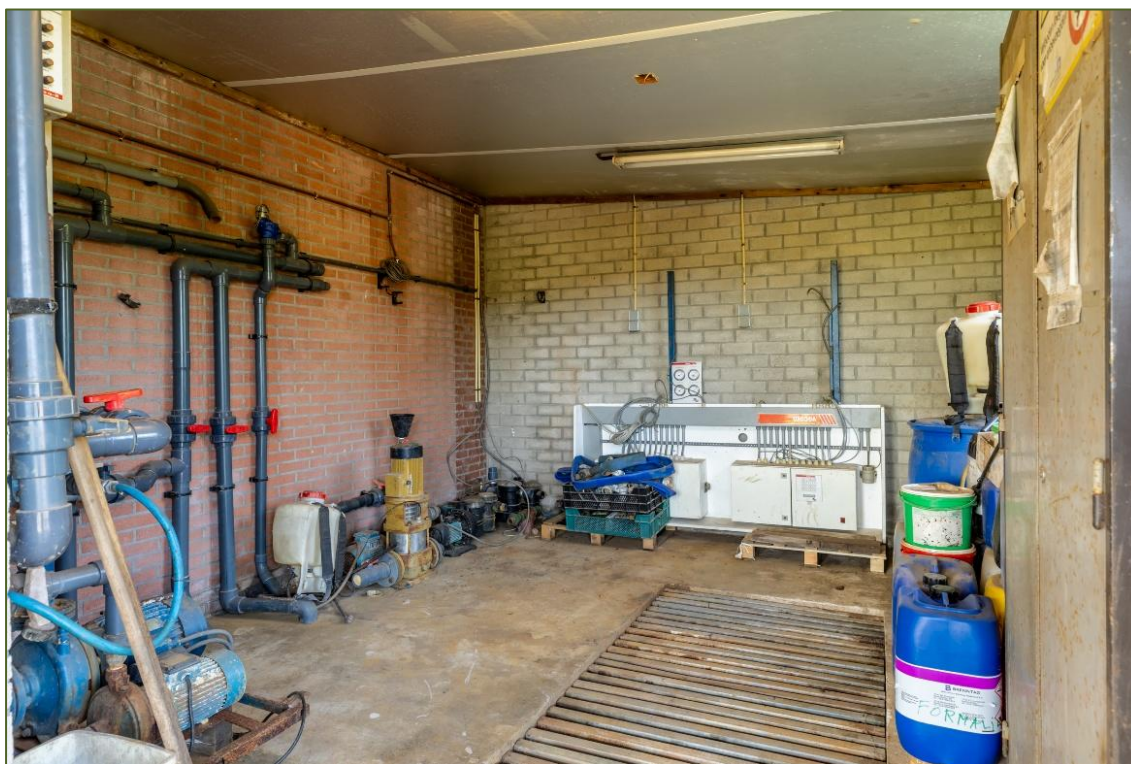
De loods (afm. ca. 21 x 10m) is opgetrokken uit een dubbelsteens spouwmuur, met een geïsoleerde voor- en achtergevel, een gevulde betonvloer en een golfplaten dak dat in 2023 is vernieuwd toen er 25 zonnepanelen zijn gelegd. De stroomvoorziening bestaat uit krachtstroom 3x25 ampère en er is een wateraansluiting.





Garage

Achter de loods staat een garage die binnendoor bereikbaar is. Deze heeft aan de ene zijde een schuifdeur en aan de andere kant een kanteldeur welke uitkomt onder een overkapping met een technische ruimte.



Tuinhuis

Een vrijstaand houten tuinhuis is ingericht als gastenverblijf met keukenblok en badkamer met douche en wastafel. Er is een grote veranda met uitzicht op de tuin, aan de zijkant een toilet en boiler voor warm water.



Tuin

De tuin biedt voor ieder wat wils: het is ingericht met gazon, speeltoestellen, 2 plastic tunnelkassen, een vogelvolière met waterpartij, een groot speelhuis met glijbaan en een berging met kippenren. Achter de woning is er een heel ruim en betegeld terras dat wordt omsloten door een tweede vogelvolière met waterpartij, een houthok, een hondenhok en een buitenren voor de hond. Rechts van de woning is er een aparte en afsluitbare opgang met parkeervakken. Verder is er een grondwaterput (43m diep), een beregeningsinstallatie met sproeiers, buizen en slangen en een watersilo (inhoud 70m³). Het geheel wordt omsloten door ca. 20.000 m² weide en aan de straatzijde is er een hekwerk.







Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rucphen	T	590	1 ha 32 a 00 ca
Rucphen	T	591	0 ha 24 a 25 ca
Rucphen	T	592	1 ha 04 a 05 ca
			=====
Totaal			2 ha 60 a 30 ca

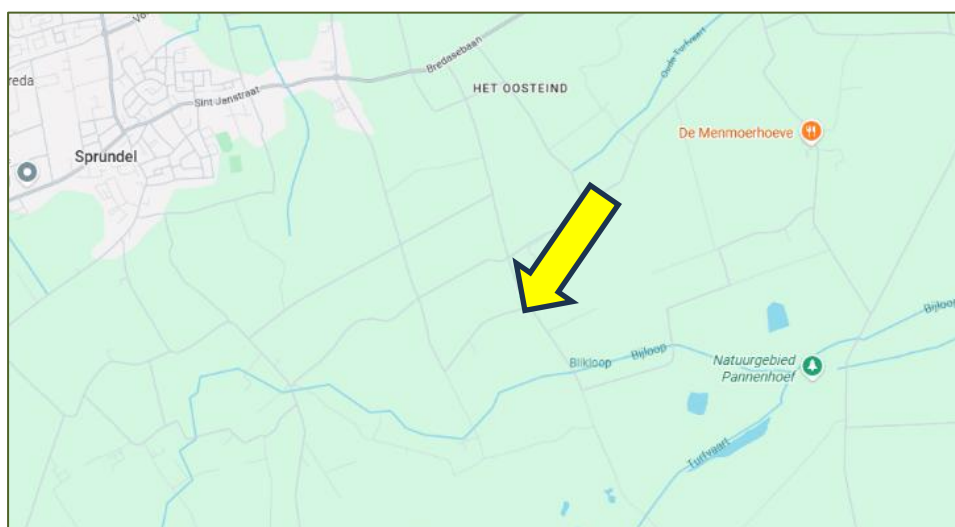
Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Rucphen heeft de woning met bijgebouw een *agrarische bestemming met functieaanduiding glastuinbouw*.

Evt. bestemmingswijzigingsmogelijkheden staan vermeld in de bestemmingsplanregels, achter in de brochure.

Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe of voor de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

Ligging





Overige bijzonderheden

Voorheen was er een recht van overweg aanwezig over het rechterpad. Dit is echter komen te vervallen en er wordt al langere tijd dan ook geen gebruik meer van gemaakt.

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang er geen door alle partijen ondergetekende koopovereenkomst is, is er geen sprake van een koopovereenkomst.

*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 40 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning en in de koopovereenkomst wordt daartoe een zgn. gebruikelijke ouderdomsclausule opgenomen.

Volgens de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden ligt de woning in een niet kwetsbaar gebied



Begane Grond

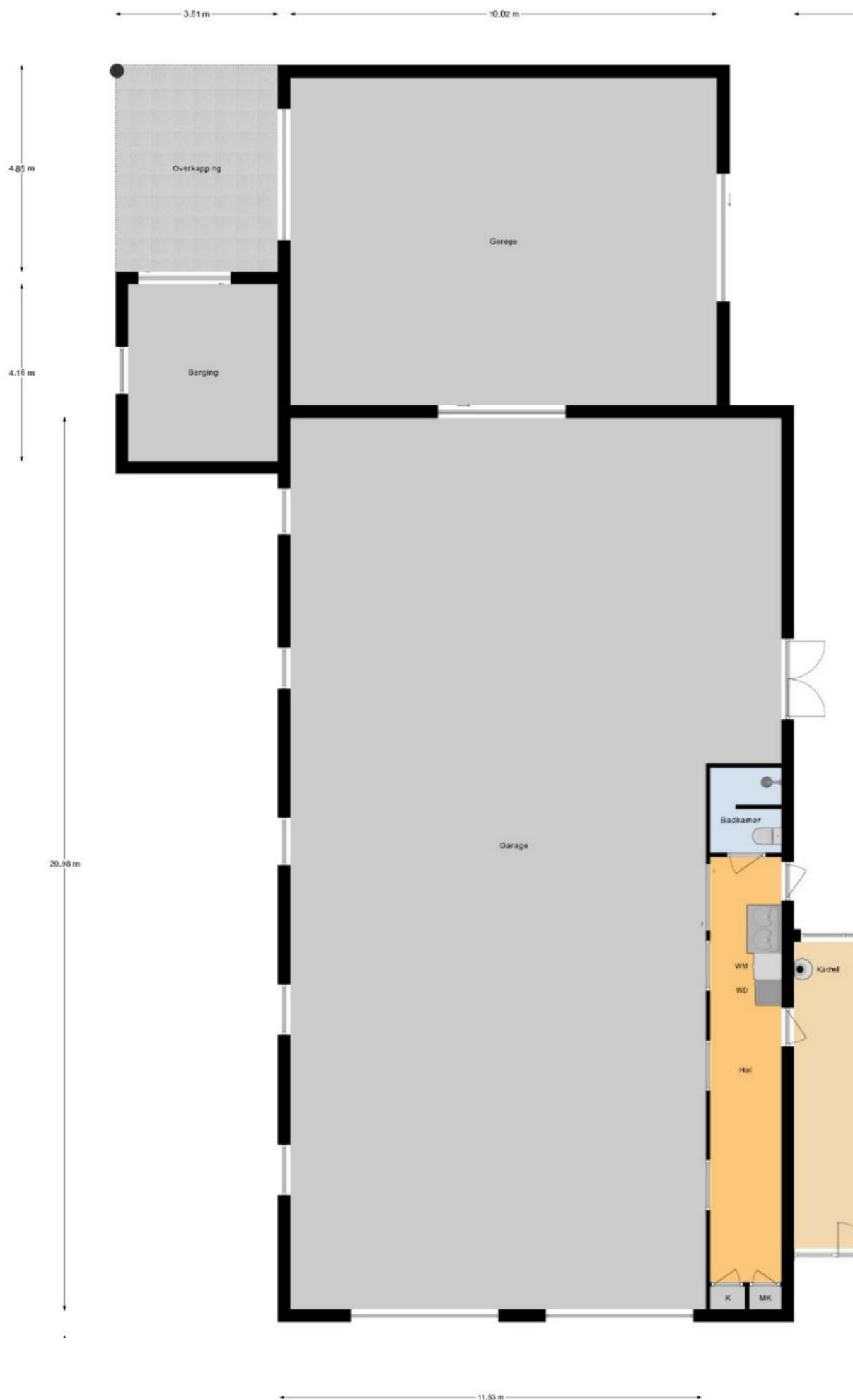
Aan deze maatschappij kunnen geen rechten worden ontleend.

1.69 m

8.98 m



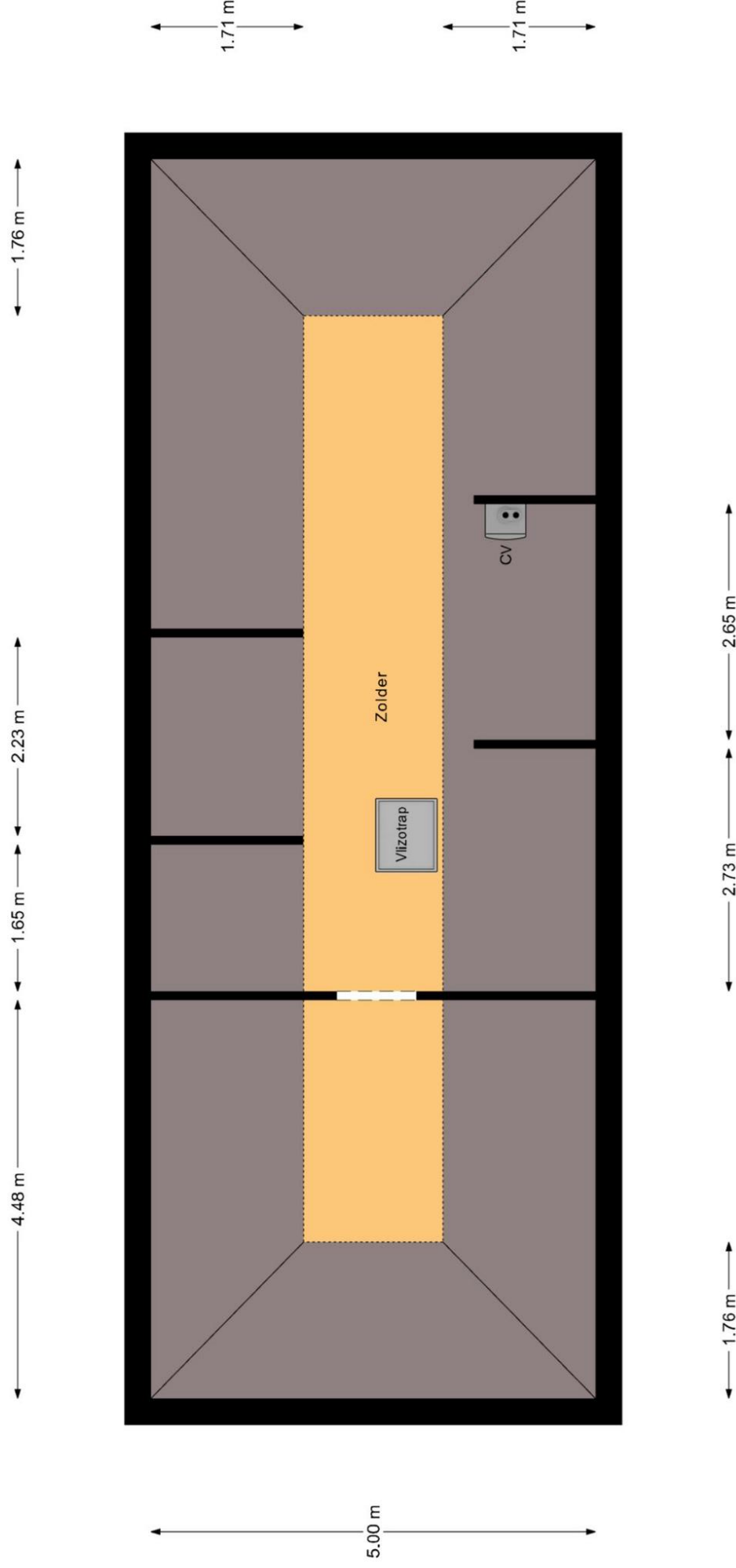
4.47 m 2.72 m 6.54 m



1.11 m 4.21 m 3.81 m

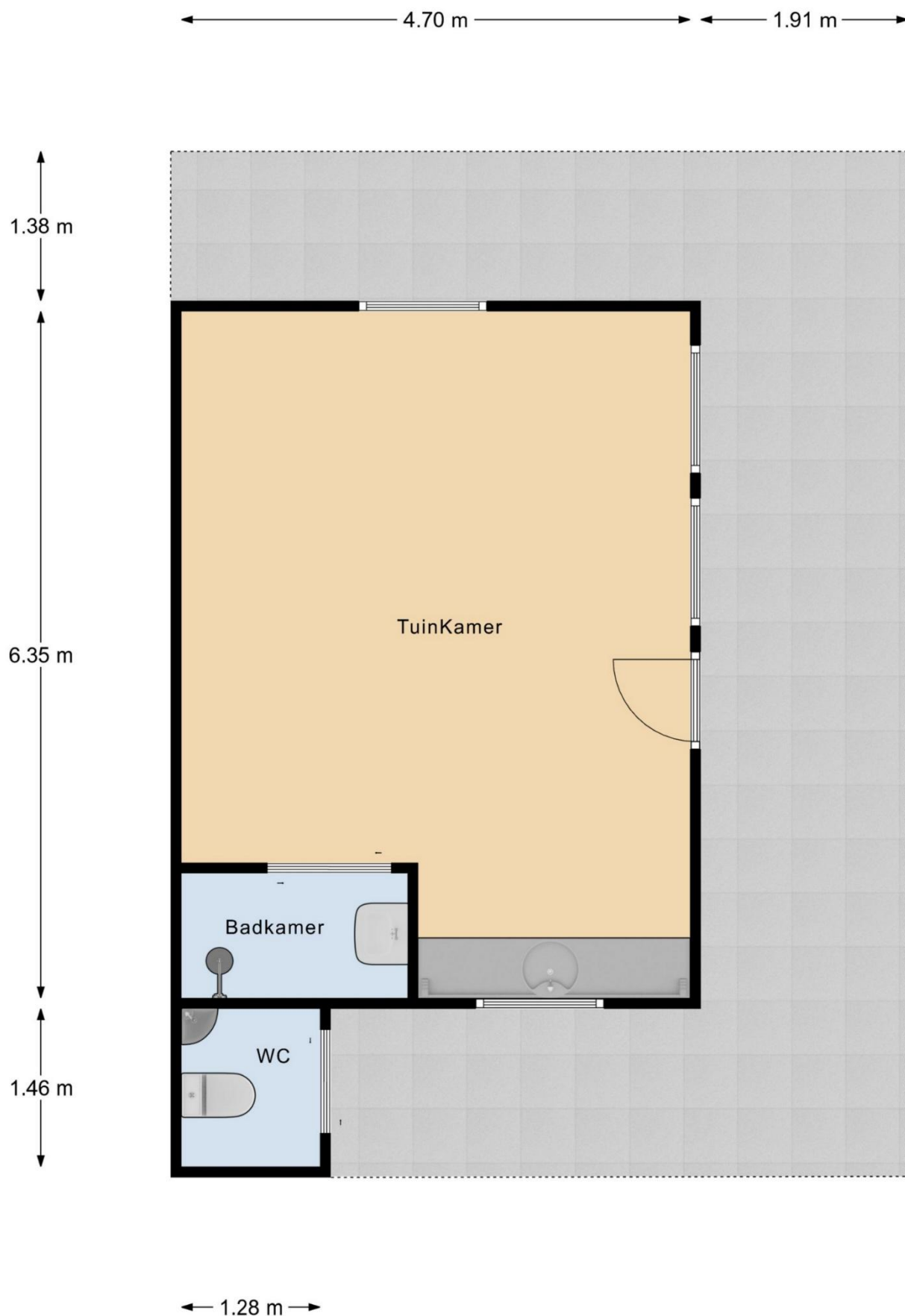


Verdieping



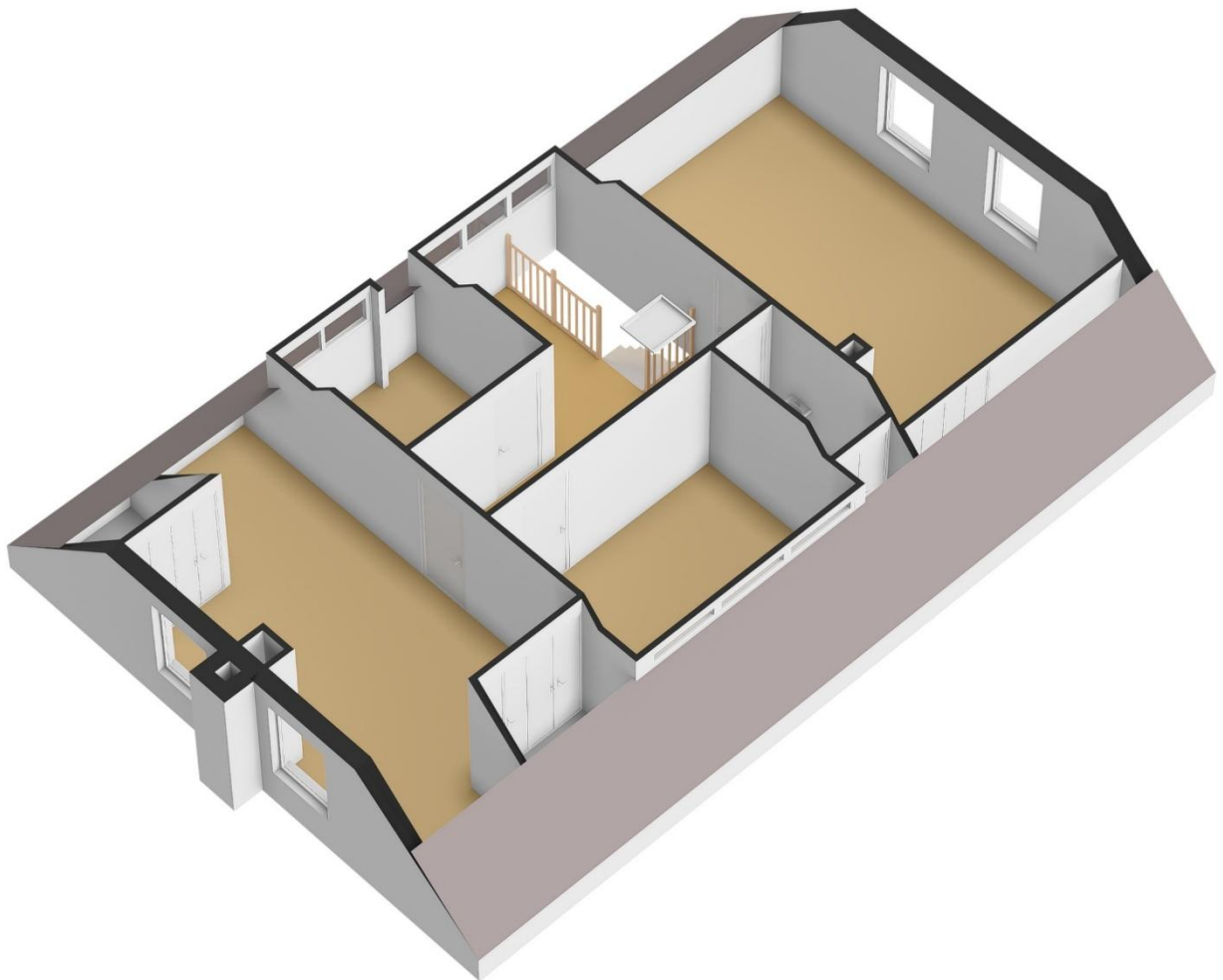
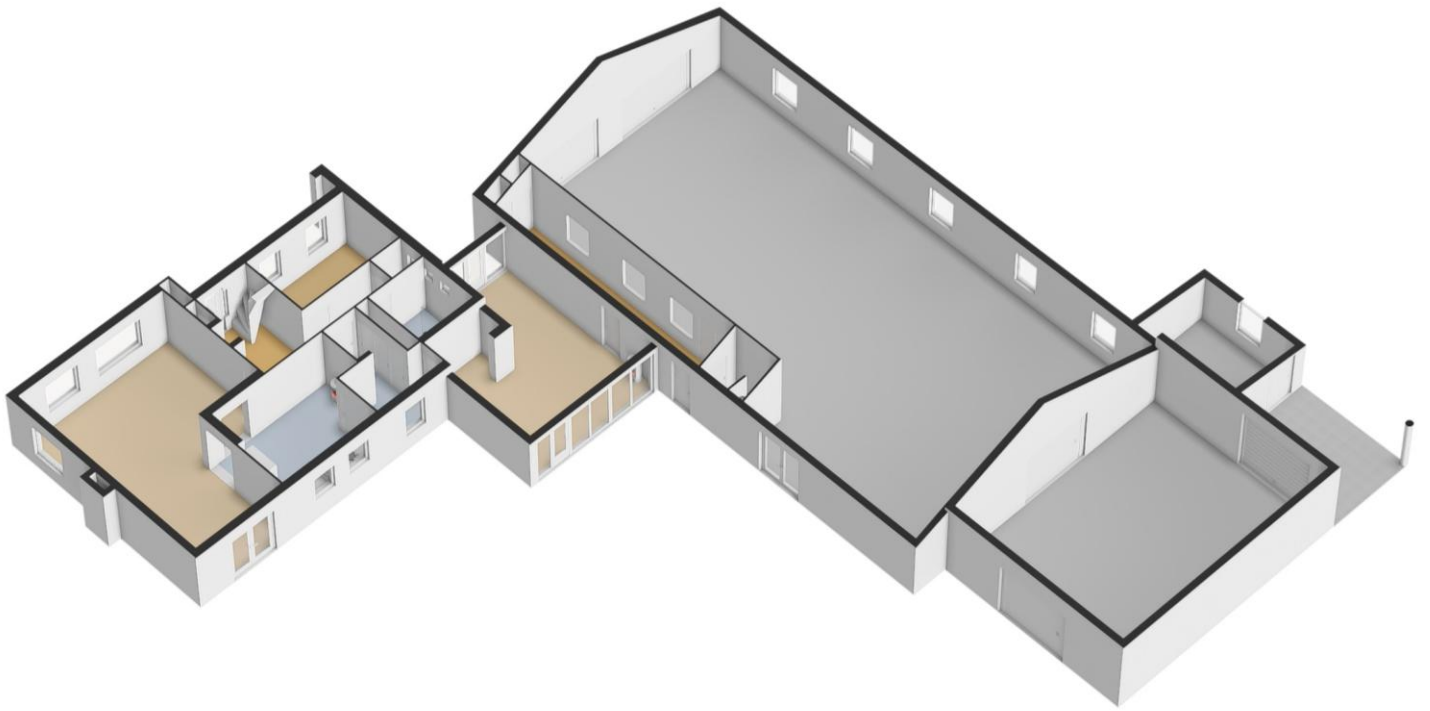
Vliering

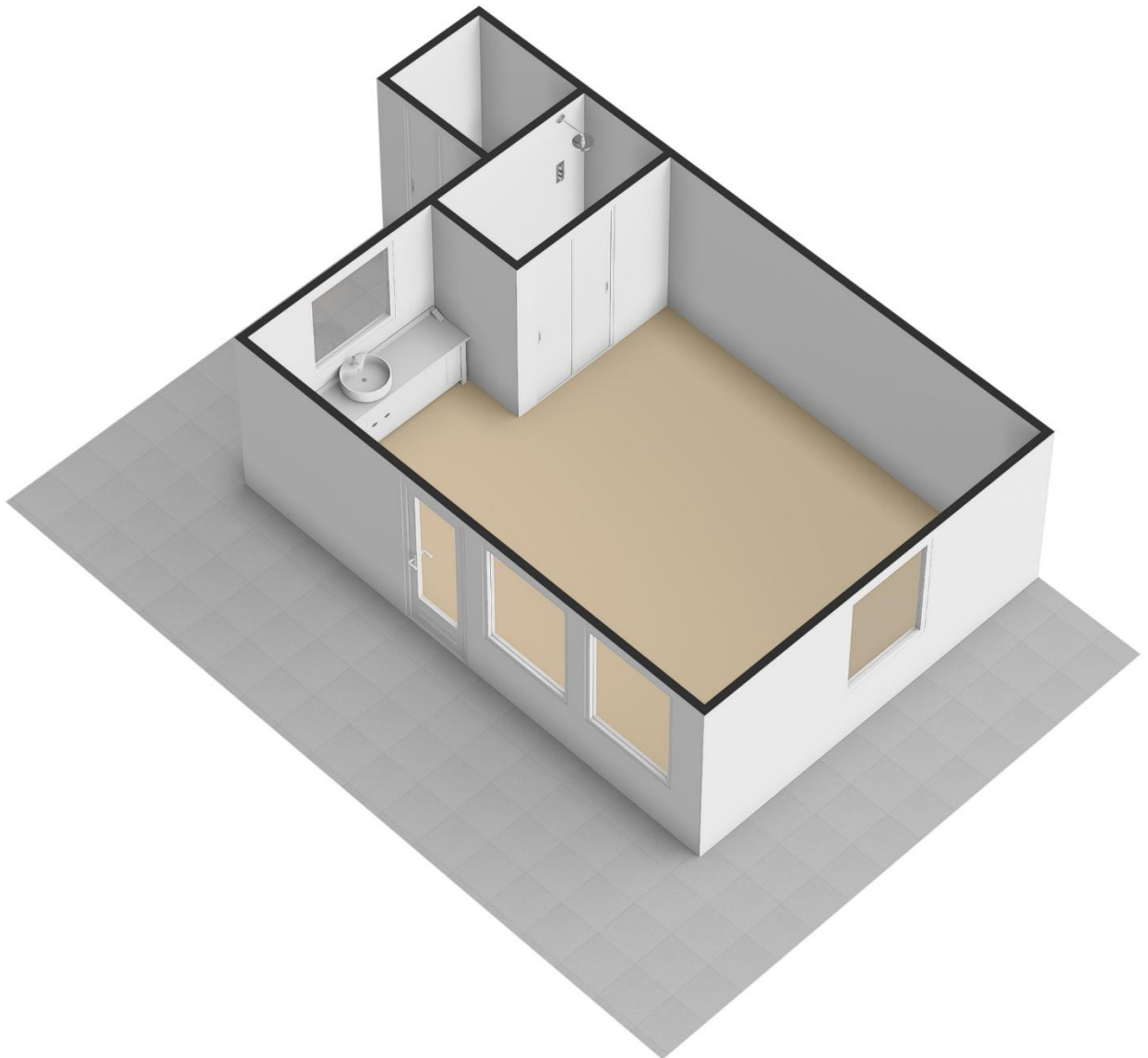
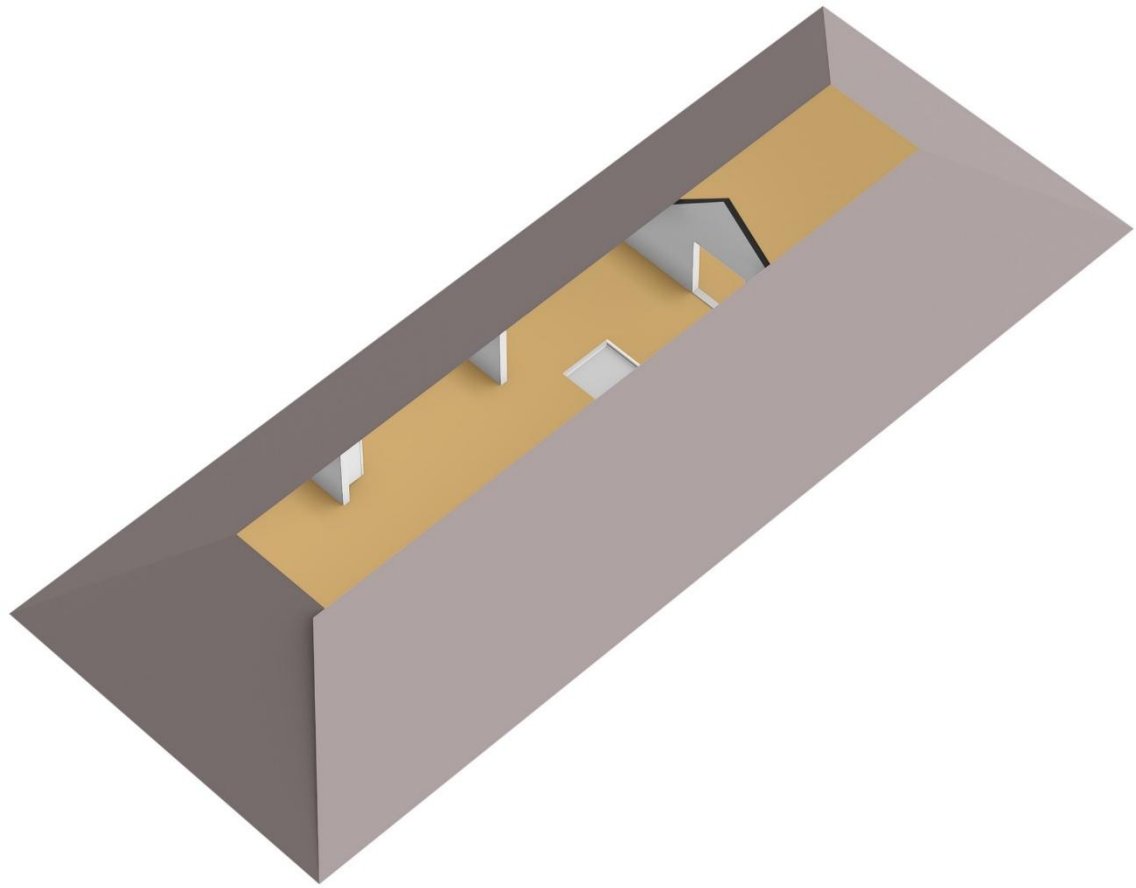
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Tuinhuis

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.







Omgevingsloket

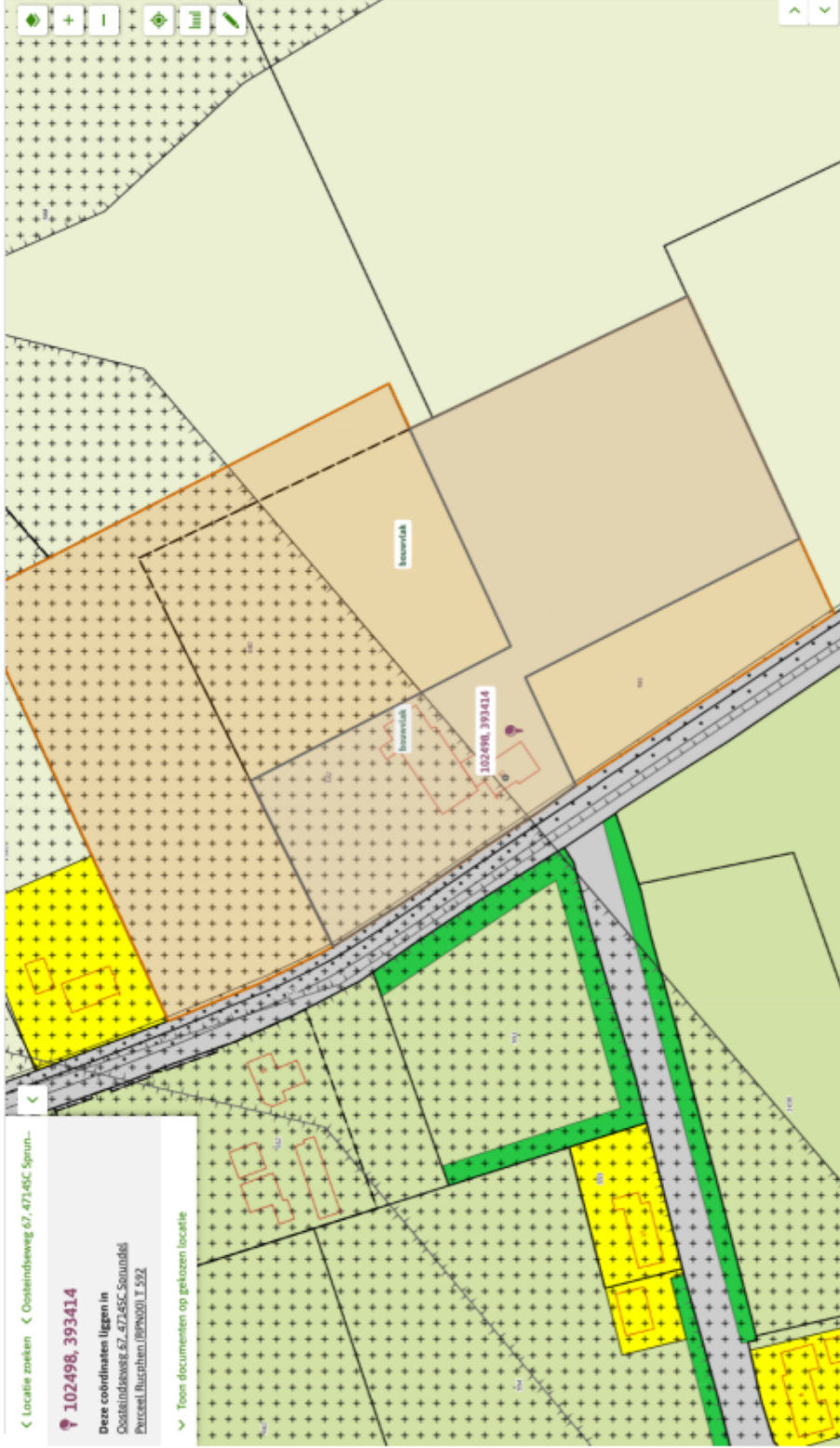
Regels op de kaart

< Locatie zoeken < Oostelindeweg 67, 4714SC Sprun-

102498, 393414

Deze coördinaten liggen in
Oostelindeweg 67, 4714SC Sprundel
Perceel Rucphen 189N001 T 592

> Toon documenten op gekozen locatie



Buitengebied Rucphen 2020

Bestemmingsplan - Gemeente Rucphen

meer documentkenmerken

vastgesteld 16-12-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij de toelichting
Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

☐ Agrarisch >

Bouwvlakken (2)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

☐ gastuinbouw

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan >

☐ vrijwaringszone - obstakelbeheerzone >

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 2. 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij en een niet-intensieve veehouderij is toegestaan;
 3. 'paardenhouderij', tevens een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan met daaraan ondergeschikt een kantoor met een maximale vloeroppervlakte van 50 m²;
 4. 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens een niet-intensieve veehouderij is toegestaan;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. wonen in een bedrijfswoning, waarbij per bouwvlak één bedrijfswoning ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal aangeduide wooneenheden als maximum aantal bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens een agrarisch loonbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': tevens een caravanstalling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens een hovenier;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens één recreatiewoning, al dan niet met een bijbehorend bouwwerk;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - aardbeienterras': tevens een aardbeienterras, met ondergeschikte horeca met een maximale vloeroppervlakte van 100 m²;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrotourisme': tevens agrotourisme en een bezoekerscentrum, met ondergeschikte horeca met een maximale vloeroppervlakte van 100 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenweide': tevens een dierenweide met dierenverblijven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groencomposteringsbedrijf': tevens een groencomposteringsbedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': tevens een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen': uitsluitend hoge teeltondersteunende voorzieningen en lage teeltondersteunende voorzieningen, alsmede agrarisch grondgebruik;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen': uitsluitend lage teeltondersteunende voorzieningen, boomteeltstokken en boomteeltstokken, alsmede agrarisch grondgebruik;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas': uitsluitend teeltondersteunende kassen, hoge teeltondersteunende voorzieningen en lage teeltondersteunende voorzieningen, alsmede agrarisch grondgebruik;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening': uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen, alsmede agrarisch grondgebruik;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - watergang': uitsluitend een waterloop met bijbehorende groenvoorzieningen, oevers en infrastructurele voorzieningen in de vorm van bruggen en taluds;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - waterbassin': uitsluitend een waterbassin;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werktuigenberging': tevens een werktuigenberging;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij': tevens een theeschenkerij;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats': tevens een corsobouwplaats;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens één recreatieverblijf met maximaal 3 verblijfsrecreatieve eenheden;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'verkoop eigen producten': tevens detailhandel van eigen producten;

- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwandauiding - geluidwerende voorziening': tevens een geluidwerende voorziening;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij': tevens de bescherming van natuur en woonconcentraties door het stellen van regels met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen;
- ab. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van zandwegen en andere on- of halfverharde wegen;
- ac. groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemmingen worden opgericht:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen en overkappingen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven maximum oppervlakte, met dien verstande dat wanneer geen oppervlakte is aangeduid, het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwandauiding uitgesloten - gebouwen' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. de afstand tussen gebouwen en overkappingen onderling, indien deze niet aaneengesloten zijn gebouwd, bedraagt minimaal 3 m.

Daarnaast gelden de in sub a tot en met sub f genoemde specifieke regels.

a Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf

Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;
- c. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 m;

met dien verstande dat:

- e. voor bedrijfsgebouwen en overkappingen bij veehouderijen tevens het bepaalde in sub b van toepassing is.

b Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij veehouderijen

In aanvulling op het bepaalde in sub a gelden voor het oprichten van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij veehouderijen de volgende regels:

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

c Kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'

Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 3 ha;
- de afstand van kassen tot het bestemmingsvlak van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m.

d Teeltondersteunende voorzieningen, waaronder teeltondersteunende kassen

a. Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 - de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt per bouwvlak maximaal 5.000 m², met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan' de gezamenlijke oppervlakte van kassen per bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt;
 - ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel' geen kassen zijn toegestaan;
 - de afstand van kassen tot het bestemmingsvlak van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m.
- b. Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van gebouwen en overkappingen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regel:
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen' maximaal 1,5 m bedraagt.

e Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken

Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal aangeduide wooneenheden als maximum aantal bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 m;
- de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 m;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt bij toepassing van hellende dakvlakken minimaal 30° en maximaal 65°;
- de afstand van een bedrijfswoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
- bijbehorende bouwwerken worden opgericht op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan;
- de afstand van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.

f Verblifsrecreatieve eenheden ter plaatse van de aanduiding 'verblifsrecreatie'

Verblifsrecreatieve eenheden ter plaatse van de aanduiding 'verblifsrecreatie' mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- uitsluitend één hoofdgebouw is toegestaan waarbinnen maximaal drie verblifsrecreatieve eenheden zijn toegestaan;
- de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 4 m;
- de bouwhoogte van het gebouw bedraagt maximaal 6 m;
- onderkeldering van het gebouw is niet toegestaan;
- bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden opgericht:

- in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
- in de vorm van dierenverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenweide', met dien verstande dat:

- de bouwhoogte maximaal 2,75 m bedraagt;
 - de totale oppervlakte maximaal 10 m² bedraagt;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- c. in de vorm van recreatiewoningen met bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' en met inachtneming van de volgende regels:

- uitsluitend één recreatiewoning is toegestaan;
- de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 4 m;
- de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte;
- de afstand van een recreatiewoning tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m;
- de afstand van een recreatiewoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
- onderkeldering van een recreatiewoning is niet toegestaan;
- bij een recreatiewoning is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 3 m;
- de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 10 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

a Binnen het bouwvlak

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen binnen het bouwvlak worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- bij de bedrijfswoning mag maximaal één zwembad worden opgericht, met dien verstande dat:
 - het zwembad wordt opgericht op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
 - de afstand tot de bedrijfswoning maximaal 20 m bedraagt;
 - het zwembad mag worden overkapt met een overkapping met een bouwhoogte van maximaal 1 m, met dien verstande dat de oppervlakte van deze overkapping niet meetelt bij het bepalen van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 sub e;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4 m, met uitzondering van boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt, en met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen' maximaal 1,5 m bedraagt, met uitzondering van boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt, en boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:
 - de paardenbak wordt gestueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 - de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,70 m bedraagt;
 - lichtmasten niet zijn toegestaan;
 - de afstand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' meerdere paardenbakken zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - de paardenbakken worden gestueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 - de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,70 m bedraagt;
 - per paardenbak maximaal 6 lichtmasten worden geplaatst waarvan de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
 - de afstand van een paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 12 m;

- voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bij een niet-grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' geldt, in aanvulling op het hiervoor bepaalde, dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde die:
 - op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel

2. gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

b Buiten het bouwvlak

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden opgericht:

- a. erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van afrastering van het agrarisch grondgebruik, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenweide': één ooeivaarsnest, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening': een geluidwerende voorziening, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van agrarisch gebruik, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
- f. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
- g. teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt, en in de vorm van boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- h. sleufsilo's ten behoeve van de opslag van ruwvoer in aansluiting op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' of 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat:
 1. sleufsilo's buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van een bedrijf dat vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
 2. sleufsilo's buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan als binnen het bouwvlak geen ruimte meer aanwezig is voor sleufsilo's;
 3. sleufsilo's buiten het bouwvlak zijn toegestaan tot een omvang zoals bepaald in lid 3.4.4;
 4. de bouwhoogte van sleufsilo's buiten het bouwvlak maximaal 2,5 m bedraagt;
 5. op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' of 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' geen sleufsilo's buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- i. omheiningen rond een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak', waarvan de bouwhoogte maximaal 1,70 m bedraagt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning':
 1. erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van recreatiewoningen met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatiewoningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 10 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroting oppervlakte dierenverblijven bij veehouderijen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b voor het toestaan van een grotere oppervlakte van dierenverblijven bij een veehouderij, met dien verstande dat:

- a. het vergroten van de toegestane oppervlakte van dierenverblijven voor het houden van geiten niet is toegestaan;
- b. vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' uitsluitend kan worden toegestaan voor een grondgebonden veehouderij;
- c. vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven niet kan worden toegestaan indien op het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is opgenomen;
- d. vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven uitsluitend kan worden toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- e. maatregelen dienen te worden getroffen en in stand dienen 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 (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- f. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten inpasbaar dient te zijn in de omgeving:
 1. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie daarvan, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

2. de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur;
- g. aangetoond dient te zijn 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;
- h. een zorgvuldige dialoog dient te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
- i. indien sprake is van het vergroten van de toegestane oppervlakte van dierenverblijven bij een hokdierhouderij, deze vergroting uitsluitend is toegestaan indien:

1. binnen het staderingsgebied 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 (interim) Omgevingsverordening zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke 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:
 - ingeval van sloop: tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
 - ingeval van herbestemming: tenminste 200% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
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.

3.3.2 Vergroting inhoud van de bedrijfswoning in een langeveelboerderij

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub e voor het toestaan van een grotere inhoud dan 750 m³, ten behoeve van de vergroting van de inhoud van het woongedeelte van een langeveelboerderij door de in het gebouw opgenomen stal-/bedrijfsruimte bij het woongedeelte te betrekken, met dien verstande dat:

- a. het uitwendige karakter van de langeveelboerderij in de bestaande toestand niet onevenredig mag worden aangetast; hiertoe kan het bevoegd gezag advies vragen bij een algemeen erkende organisatie op het gebied van cultuurhistorie, zoals stichting Brabantse Heem;
- b. de inhoud van de langeveelboerderij niet mag worden vergroot.

3.3.3 Overschrijding bouwgrens

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overschrijding bouwgrens' door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het overschrijden van de bouwgrens, met dien verstande dat:

- a. de bouwgrens met maximaal 3 m wordt overschreden;
- b. de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifiek gebruik

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1.1 is tevens ondergeschikt aan deze bestemming toegestaan:

- a. het gebruik van bestaande bebouwing voor het bouwen van een carnavals- of corsowagen, met dien verstande dat de bebouwing toebehoort aan een bestaand agrarisch bedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de verkoop van eigen vervaardigde producten, met dien verstande dat maximaal 100 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt, daaronder niet begrepen de be- en verwerkingsruimte van de eigen producten.

3.4.2 Gebruiksregels veehouderijen en paardenhouderijen

a. Voor veehouderijen gelden de volgende gebruiksregels:

1. binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. een gebruikswijziging van gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf, is niet toegestaan;
 3. omschakeling van een veehouderij waar geen geiten worden gehouden naar een geitenhouderij is niet toegestaan;
- b. Voor veehouderijen en paardenhouderijen geldt de volgende gebruiksregel:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van stikstofdepositie plaatsvindt is niet toegestaan.

3.4.3 Gebruiksregels teeltondersteunende voorzieningen, geen bouwwerken zijnde

Het gebruik van gronden voor teeltondersteunende voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. op de gronden buiten het bouwvlak uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- b. op de gronden buiten het bouwvlak met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' of 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

3.4.4 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, het storten en/of het bergen van goederen, materialen, producten en mest op onbebouwde gronden, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en onder de voorwaarden dat:
 1. opslag op onbebouwde gronden uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 3 m van de bouwgrens; en
 2. de hoogte van opslag op onbebouwde gronden maximaal 4 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groencomposteringsbedrijf' maximaal 8 m mag bedragen;
- b. het gebruik van bouwwerken voor statische opslag, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' voor een gebruiksgerichte paardenhouderij/manege;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. huisvesting van seizoenarbeiders;
- f. het gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel voor nevenactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wedstrijden of als sportterrein;
- i. verhandingen buiten het bouwvlak, met uitzondering van kuilvoerplaten en bijbehorende (erf)verhandingen waarbij geldt dat:
 1. kuilvoerplaten uitsluitend zijn toegestaan in aansluiting op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' of 'intensieve veehouderij', ten behoeve van een bedrijf dat vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer en waar binnen het bouwvlak geen ruimte meer aanwezig is voor kuilvoerplaten;
 2. op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' of 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' geen kuilvoerplaten buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 3. de oppervlakte van kuilvoerplaten en sleufsilo's zoals bedoeld in lid 3.2.3 sub b ten hoogste 0,5 ha per bouwvlak mag bedragen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de buiten het bouwvlak gelegen kuilvoerplaten en sleufsilo's maximaal 2 ha mag bedragen;
- j. de nieuwvestiging van mestbewerking, de uitbreiding van de bestaande gebruiksoppervlakte van mestbewerking en de toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte voor mestbewerking, uitgezonderd in het geval van mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest bij een veehouderij.

3.4.5 Plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' mag de (voormalige) bedrijfswoning tevens worden gebruikt als plattelandswoning.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Gebruikswijziging van gebouwen naar dierenverblijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 onder a en toestaan dat gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf, in gebruik worden genomen als dierenverblijf, met dien verstande dat:

- a. het in gebruik nemen van dierenverblijven voor het houden van geiten niet is toegestaan;
- b. deze gebruikswijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' uitsluitend kan worden toegestaan voor een grondgebonden veehouderij;
- c. deze gebruikswijziging niet kan worden toegestaan indien op het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is opgenomen;
- d. deze gebruikswijziging uitsluitend kan worden toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- e. maatregelen dienen te worden getroffen en in stand dienen 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 (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- f. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten inpasbaar dient te zijn in de omgeving:
 1. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie daarvan, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 2. de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur;
- g. aangetoond dient te zijn 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;
- h. een zorgvuldige dialoog dient te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
- i. indien sprake is van het in gebruik nemen van een dierenverblijf bij een hokdierhouderij, deze gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan indien:
 1. binnen het staldingsgebied 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 (interim) Omgevingsverordening zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke 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:
 - ingeval van sloop: tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
 - ingeval van herbestemming: tenminste 200% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
 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;

3.5.2 Carnavals- of corsowagens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 juncto lid 3.4.1 onder a voor:

- a. het oprichten van statische opslag voor het bouwen van een carnavals- of corsowagen, met dien verstande dat:
 1. de opslag plaatsvindt binnen een bestaand bouwvlak bij een bestaand bedrijf;
 2. de hoogte van de opslag maximaal 3 m bedraagt;

b. het oprichten van tijdelijke bouwwerken, dan wel een tent, voor het bouwen van een carnavals- of corsowagen, met dien verstande dat:

1. deze worden opgericht binnen een bestaand bouwvlak bij een bestaand bedrijf;
2. de bouwhoogte maximaal 12 m bedraagt;
3. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 300 m² bedraagt;
4. deze tijdelijke bouwwerken maximaal gedurende 5 maanden per jaar worden geplaatst en na afloop van die termijn worden verwijderd.

3.5.3 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 juncto lid 3.4.4 onder e voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders op het eigen bedrijf, met dien verstande dat:

- a. huisvesting is toegestaan in agrarische bedrijfsgebouwen, in agrarische bedrijfswoningen, in stacaravans of in tijdelijke woonunits;
- b. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf 40 bedraagt;
- c. de huisvesting uitsluitend seizoenarbeiders betreft die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, ook werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting van 1 persoon per unit en per verblijf maximaal 2 perioden van gezamenlijk maximaal 8 maanden per kalenderjaar duurt;
- e. per agrarisch bedrijf maximaal 10 stacaravans of tijdelijke woonunits worden geplaatst;
- f. de stacaravans of tijdelijke woonunits binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
- g. de stacaravans of tijdelijke woonunits niet direct steun vinden in de grond of direct met de grond verbonden zijn;
- h. de afstand tussen stacaravans of tijdelijke woonunits onderling minimaal 5 m bedraagt;
- i. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- j. de huisvesting aanvaardbaar is uit het oogpunt van externe veiligheid;
- k. de huisvesting aanvaardbaar is uit het oogpunt van de afvoercapaciteit voor vuilwater;
- l. indien huisvesting plaatsvindt in stacaravans of tijdelijke woonunits, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangegeven door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan.

3.5.4 Beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 juncto lid 3.4.4 onder f voor de uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning en/of in bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en behoudt;
- b. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk van de woning niet zodanig wijzigt dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- c. de vloeroppervlakte van de activiteiten in de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 70 m² bedraagt;
- d. de activiteiten niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- f. parkeren plaatsvindt op eigen terrein binnen het bouwvlak;
- g. de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan de desbetreffende activiteit;
- h. de uitoefening van horeca-activiteiten en seksinrichtingen niet zijn toegestaan;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. het gebruik niet leidt tot afbreuk en belemmering van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing.

3.5.5 Nevenactiviteiten

a Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 juncto lid 3.4.4 voor de uitoefening van nevenactiviteiten, met dien verstande dat naast de per nevenactiviteit in lid 3.5.5 sub b sub tot en met sub f opgenomen specifieke regels, tevens de volgende algemene regels gelden:

- a. meerdere nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met dien verstande dat elke nevenactiviteit afzonderlijk aan de in het betreffende lid gestelde voorwaarden dient te voldoen;
- b. om te waarborgen dat de nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan het bedrijf wordt bij een combinatie van nevenactiviteiten (twee of meer nevenactiviteiten per bedrijf) advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB);

c. ten behoeve van de nevenactiviteiten mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht, met uitzondering van een sanitaire voorziening ten behoeve van een minicamping als bedoeld in sub c en met uitzondering van trekkershutten als bedoeld in sub c;

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

- e. het bedrijf dient ten behoeve van de nevenactiviteit te voorzien in de parkeergelegenheid op eigen terrein, binnen het bestaande bouwvlak;
- f. de nevenactiviteiten mogen geen aanleiding vormen om het bouwperceel te vergroten, het bedrijf te splitsen of een extra bedrijfswoning toe te staan;
- g. de nevenactiviteit dient gelijktijdig met de hoofdactiviteit te worden beëindigd;
- h. er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

b Dagrecreatieve nevenactiviteiten

Naast de in lid 3.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor dagrecreatieve nevenactiviteiten de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. de bovengrens voor dagrecreatieve activiteiten wordt gesteld op 45% van de bestaande bebouwing met een oppervlakte van maximaal 500 m², tenzij onder b tot en met f anders is bepaald;
- b. ondergeschikte horeca is mogelijk tot 30% van de bestaande vloeroppervlakte met een minimum van 35 m² en een maximum van 100 m²;
- c. voor dagrecreatie in de vorm van een van de volgende kenmerken:
 1. maximaal 100 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt;
- d. voor dagrecreatie in de vorm van een congres- en/of vergader ruimte:
 1. deze nevenfunctie is uitsluitend toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand dat tevens is bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
- e. voor dagrecreatie in de vorm van verhuur:
 1. verhuur mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van extensieve dagrecreatie en de verhuurmiddelen zijn niet gemotoriseerd;
- f. voor dagrecreatie in de vorm van boerengolf/poldersport:
 1. maximaal 2 ha van de aaneengesloten gronden direct grenzend aan het bouwvlak wordt ten behoeve van boerengolf/poldersport gebruikt;
 2. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van reclameborden en/of neonreclame, lichtmasten en/of lichtbakken is niet toegestaan;
 3. de benodigde attributen dienen verplaatsbaar te zijn.

c Verblifsrecreatieve nevenactiviteiten

Naast de in lid 3.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor verblifsrecreatieve nevenactiviteiten de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. de verblifsrecreatieve functie mag niet worden gebruikt voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- b. permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangegeven door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- d. voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping:
 1. het aantal recreatieve standplaatsen bedraagt maximaal 25;
 2. op de recreatieve standplaatsen mogen uitsluitend mobiele kampeermiddelen worden geplaatst;
 3. de minicamping is uitsluitend toegestaan in of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 4. er mag maximaal één sanitaire voorziening worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de sanitaire voorziening binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
 - de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
 - de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande dat indien de sanitaire voorziening in reeds bestaande bebouwing wordt gerealiseerd de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
 5. kamperen is alleen toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 15 november;
 6. deze nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - openheid';
- e. voor verblifsrecreatie in de vorm van een kampeerboerderij/groepsaccommodatie:
 1. maximaal 500 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt;

2. het maximum aantal toegestane woningen mag niet worden uitgebreid;
 3. speelvoorzieningen zijn toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- f. voor verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers/appartementen:
1. maximaal 500 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt;
 2. het aantal boerderijkamers/appartementen bedraagt maximaal 4;
 3. de oppervlakte van één boerderijkamer/appartement bedraagt maximaal 60 m²;
- g. voor verblijfsrecreatie in de vorm van trekkershutten:

1. de trekkershut dient te bestaan uit één ruimte, zonder verdieping, waar maximaal 4 personen in kunnen overnachten;

2. het aantal trekkershutten bedraagt maximaal 5;

3. de oppervlakte bedraagt per trekkershut maximaal 40 m²;

4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;

- h. voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed and breakfast:

1. een bed and breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van het pand;
2. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond;
3. de hoofdfunctie van de woning waarin een bed and breakfast wordt gevestigd, moet wonen blijven;
4. het aantal personen dat tegelijkertijd van een bed and breakfast accommodatie gebruik kan maken bedraagt maximaal 10;
5. maximaal vier kamers mogen worden gebruikt als bed and breakfast kamer;
6. bed and breakfast kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren.

d Verkoop van streekgoederen en/of biologische producten als nevenactiviteit

Naast de in lid 3.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor de verkoop van streekgoederen en/of biologische producten als nevenactiviteit de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. er moet sprake zijn van een winkel die aan de agrarische functie is verbonden;
- b. in totaal mag maximaal 100 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing worden gebruikt voor de verkoop van zowel eigen producten als streekgoederen en/of biologische producten, daaronder niet begrepen de be- en verwerkingsruimte van de eigen producten.

e Zorglandbouw als nevenactiviteit

Naast de in lid 3.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor zorglandbouw als nevenactiviteit de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. ondergeschikte horeca is niet toegestaan;
- b. inwoning is niet toegestaan.

f Het houden van paarden als nevenactiviteit

Voor het niet-bedrijfsmatig houden van paarden als nevenactiviteit gelden geen specifieke regels en zijn uitsluitend de in lid 3.5.5 sub a genoemde algemene regels van toepassing.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verhariden van sandwegen en andere on- of halfverharde wegen.

3.6.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.6.3 Voorwaarden

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen door middel van het toekennen, van vorm veranderen en/of vergroten van de aanduiding:

- 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen';
- 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen'; en/of
- 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas';

al dan niet in combinatie met vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak', en al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de omvang van het bouwvlak, uitsluitend ten behoeve van de teeltondersteunende voorzieningen:
 1. voor lage teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, maximaal 8 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen';
 2. voor hoge teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 4 m, maximaal 8 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen';
 3. voor teeltondersteunende kassen, met een maximale bouwhoogte van 8 m, maximaal 0,5 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas';
 4. voor teeltondersteunende kassen, met een maximale bouwhoogte van 8 m, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan' maximaal 1,5 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas';

en met dien verstande dat:

1. de wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant';
2. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - attentiezone waterhuishouding';
3. op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 3 ha van het bouwvlak mag worden gebruikt voor teeltondersteunende voorzieningen;
4. het oprichten van teeltondersteunende kassen niet is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel';
5. indien sprake is van de oprichting van teeltondersteunende kassen, de extra ontwikkelingsruimte niet mag leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- b. vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen', 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende kas' direct teeltondersteunende voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas' dient aan te sluiten op het bestaande bouwvlak dan wel daarvan wordt gescheiden door niet meer dan een weg, watergang of landschapselement met een maximale onderlinge afstand van 25 m. Indien een scheiding plaatsvindt door een weg, watergang of landschapselement dient op de verbeelding een relatietekenen te worden opgenomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen', 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas' uitsluitend bouwwerken in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- d. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangehouden door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- f. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.2 Vormverandering bouwvlak agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor een vormverandering van een bouwvlak van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. vormverandering ten behoeve van een niet-grondgebonden veehouderij gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' niet is toegestaan;
- b. vormverandering er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. vormverandering ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- d. vormverandering ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- e. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- f. vormverandering van een bouwvlak van een veehouderij of een paardenhouderij uitsluitend is toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- g. medewerking aan een vormverandering die tot doel heeft de bouw van dierenverblijven ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in lid 3.3.1;
- h. medewerking slechts wordt verleend indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangeboord door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- i. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- k. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.3 Vergroting bouwvlak agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vergroten van een bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de omvang van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal:
 1. voor een (vollegrond)s/teelbedrijf: 2 ha;
 2. voor een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': 4 ha, waarvan maximaal 3 ha netto glas;
 3. voor een paardenhouderij: 1,5 ha;

waarbij vergroting er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;

- b. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- c. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- d. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- e. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- f. vergroting van een bouwvlak van een paardenhouderij uitsluitend is toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- g. medewerking aan een vergroting van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' slechts wordt verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- h. de ontwikkeling inpasbaar dient te zijn in de omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- i. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien wordt gekozen voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- j. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;

- k. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.4 Vergroting bouwvlak veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vergroten van een bouwvlak van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een geltenhouderij;
- b. de omvang van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha waarbij vergroting er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. vergroting van een bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden veehouderij gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' niet is toegestaan;
- d. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- e. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- f. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- g. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- h. vergroting van een bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- i. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van dierenverblijven ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in lid 3.3.1;
- j. de ontwikkeling inpasbaar dient te zijn in de omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- k. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien wordt gekozen voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- l. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- m. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.5 Omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen voor de omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, binnen een bestaand bouwvlak, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- b. gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van het bedrijf dienen te worden geconcentreerd binnen het bouwvlak;
- c. de omvang van het bouwvlak wordt teruggebracht tot maximaal 1,5 ha, waarbij indien nodig bebouwing die buiten het bouwvlak komt te liggen wordt gesloopt;
- d. indien omschakeling plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel', de omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangeboord door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- f. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.6 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen of te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', indien de intensieve veehouderij ter plaatse is beëindigd.

3.7.7 Bergbezinkbassin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van water - bergbezinkbassin' toe te voegen voor de realisatie een bergbezinkbassin, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- de inhoud van zich beneden peil bevindende bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bergbezinkbassin maximaal 500 m² bedraagt;
- de inhoud van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, boven peil maximaal 3 m² bedraagt;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1,5 m bedraagt;
- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangebond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.8 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te wijzigen door het verwijderen van deze aanduiding ten behoeve van de realisatie van een eerste bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- het een bedrijf betreft met minimaal één volwaardige arbeidskracht, waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- het bedrijf zonder een agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet te exploiteren is;
- er nog niet eerder een agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf is gebouwd, of er nog niet een eerder gebouwde bedrijfswoning is afgestoten;
- voldaan wordt aan de bouwregels opgenomen in lid 3.2.1;
- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangebond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.7.9 Bedrijf ten behoeve van agrarisch technische hulpedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van een agrarisch technisch hulpedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- de omvang van een bestemmingsvlak voor een agrarisch technisch hulpedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf maximaal 1,5 ha bedraagt;
- de activiteiten dienen te passen binnen de bestaande legale vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- advies ten aanzien van de volwaardigheid van het te vestigen bedrijf wordt gevraagd aan de AAB;
- uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 van de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' of de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel' niet is toegestaan;
- wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie niet is toegestaan;
- detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m²;
- de vestiging van het bedrijf geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien wordt gekozen voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.7.10 Bedrijf ten behoeve van kleinschalige niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- de omvang van een bestemmingsvlak voor een niet-agrarisch bedrijf maximaal 5.000 m² bedraagt;
- de oppervlakte van bebouwing voor een niet-agrarisch bedrijf maximaal 400 m² bedraagt;
- overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 van de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en detailhandel niet is toegestaan;
- de vestiging van het bedrijf geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- uitbreiding van het bedrijf na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk is;
- parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangebond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

- m. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- o. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- p. wijziging gepaard gaat met een aantoonbaar en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigte of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.7.11 Bedrijf ten behoeve van statische opslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag' voor de statische opslag van goederen, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de omvang van een bestemmingsvlak ten behoeve van opslag maximaal 5.000 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van bebouwing ten behoeve van statische opslag maximaal 1.000 m² bedraagt;
- c. overvloedige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- d. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- e. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- f. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- g. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en detailhandel niet is toegestaan;
- h. de opslag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- i. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- j. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangehouden door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- k. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- l. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- n. wijziging gepaard gaat met een aantoonbaar en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.7.12 Recreatie ten behoeve van extensieve dagrecreatie of extensieve verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' dan wel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' voor extensieve dagrecreatie dan wel extensieve verblijfsrecreatie, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de omvang van een bestemmingsvlak voor extensieve dag- en/of verblijfsrecreatie maximaal 5.000 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van bebouwing maximaal 500 m² bedraagt;
- c. overvloedige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- d. advies wordt gevraagd aan de Adviescommissie Toerisme en Recreatie;
- e. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- f. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- g. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie niet is toegestaan;
- h. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit voor de verkoop van ambachtelijke en streekproducten met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m²;

- i. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte horeca met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- j. de vestiging van het bedrijf geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

k. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;

- l. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangehouden door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

m. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;

- n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

o. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;

- p. wijziging gepaard gaat met een aantoonbaar en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.7.13 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het geval van de afsplitsing van een (bedrijfs)woning bij een bestaand agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bedrijfswoningen dat op grond van de bestemmingsomschrijving en/of de bouwregels ter plaatse is toegestaan;
- b. de inhoud van de woning:

- 1. maximaal 750 m³ bedraagt; of
- 2. indien de inhoud van een op het moment van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, maximaal de inhoud van de aanwezige woning bedraagt; of
- 3. indien sprake is van een langgevelboerderij, bestaande uit een een woongedeelte en een in hetzelfde gebouw opgenomen stal-/bedrijfsruimte, die stal-/bedrijfsruimte bij het woongedeelte mag worden betrokken, waarna de inhoud maximaal de inhoud van de volledige langgevelboerderij bedraagt, met dien verstande dat het uitwendige karakter van de langgevelboerderij in de bestaande toestand niet onevenredig mag worden aangetast; hiertoe kan het bevoegd gezag advies vragen bij een algemeen erkende organisatie op het gebied van cultuurhistorie, zoals stichting Brabantse Heem;
- c. bij de plattelandswoning maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- e. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- f. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.7.14 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
 - b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bedrijfswoningen dat op grond van de bestemmingsomschrijving en/of de bouwregels ter plaatse is toegestaan;
 - c. de inhoud van de woning:
- 1. maximaal 750 m³ bedraagt; of
 - 2. indien de inhoud van een op het moment van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, maximaal de inhoud van de aanwezige woning bedraagt; of
 - 3. indien sprake is van een langgevelboerderij, bestaande uit een woongedeelte en een in hetzelfde gebouw opgenomen stal-/bedrijfsruimte, die stal-/bedrijfsruimte bij het woongedeelte mag worden betrokken, waarna de inhoud maximaal de inhoud van de volledige langgevelboerderij bedraagt, met dien verstande dat het uitwendige karakter van de langgevelboerderij in de bestaande toestand niet onevenredig mag worden aangetast; hiertoe kan het bevoegd gezag advies vragen bij een algemeen erkende organisatie op het gebied van cultuurhistorie, zoals stichting Brabantse Heem;

- d. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt en overtollige verharding dient te worden verwijderd, met dien verstande dat:
1. in totaal de volgende oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden mag blijven, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie':
 - indien in de bestaande situatie minder dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie': 250 m²;
 - indien in de bestaande situatie minder dan 400 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie': 400 m²;
 2. in afwijking van het bepaalde in lid 3.7.14 onder d, onder 1 gemotiveerd kan worden afgeweken voor maatswerk indien de bebouwde situatie hiertoe aanleiding geeft en in het kader van de ruimtelijke uitstraling niet in redelijkheid kan worden verwacht dat een bestaand bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk wordt gesloopt, met dien verstande dat in dat geval het totaal aan bijbehorende bouwwerken maximaal 500 m² mag bedragen, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de huidige situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
 3. bijbehorende bouwwerken zoveel mogelijk geconcentreerd op het bouwvlak dienen te staan, waarbij de huidige bedrijfswoning bepalend is voor de concentratie van de bouwwerken. Hierbij mag de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning 10 m bedragen ter bevordering van een goede ruimtelijke uitstraling en doelmatig gebruik van de bestemming 'Wonen';
- e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verhardingen;
- f. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangeboond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- g. indien de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' na wijziging meer bedraagt dan 5.000 m² en/of de toegelaten oppervlakte aan bebouwing na wijziging meer bedraagt dan 500 m², er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke aanvraag; indien gekozen wordt voor aanvullende landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd overeenkomstig het bepaalde onder f;
- h. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- i. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.15 Wonen cultuurhistorisch waardevol bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende bestemmingen, voor de realisatie van één woning in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), met dien verstande dat:

- a. de locatie niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven;
- b. het één bijgebouw betreft dat tevens is bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
- c. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ bedraagt van het bestaande karakteristieke bijgebouw;
- d. wijziging dient te zijn gericht op het behoud of herstel van het karakteristieke bijgebouw, waarvoor in ieder geval geldt dat de kenmerkende vorm en de cultuurhistorische waarden van het betreffende bijgebouw gehandhaafd blijven;

- e. advies wordt gevraagd bij een algemeen erkende organisatie of instelling op het gebied van cultuurhistorie;
- f. na realisatie geen vergroting van de woning plaatsvindt;
- g. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.16 Woningplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende bestemmingen, voor de realisatie van twee wonenheden middels woningsplitsing van een karakteristieke boerderij, met dien verstande dat:

- a. het een karakteristieke boerderij betreft die tevens is bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
- b. de te splitsen karakteristieke hoofdbouwmassa een inhoud van meer dan 1000 m³ heeft;
- c. wijziging dient te zijn gericht op het behoud of herstel van de karakteristieke boerderij, waarvoor in ieder geval geldt dat de kenmerkende vorm en de cultuurhistorische waarden van de betreffende karakteristieke boerderij gehandhaafd blijven;
- d. advies wordt gevraagd bij een algemeen erkende organisatie of instelling op het gebied van cultuurhistorie;
- e. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt en overtollige verharding dient te worden verwijderd, met dien verstande dat aan bijbehorende bouwwerken mag blijven behouden:
 1. bij een bouwvlak kleiner dan 1 ha: maximaal 200 m²;
 2. bij een bouwvlak groter dan 1 ha: maximaal 300 m²;
- f. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verhardingen;
- g. na splitsing geen verdere vergroting van de woning(en) meer mogelijk is;
- h. er nadere voorwaarden kunnen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van het perceel, indien de sloop van de overtollige bebouwing als bedoeld onder e niet voldoende is om te concluderen dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In dat geval dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangeboond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- i. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- k. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.7.17 Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van de realisatie van een waterberging, met dien verstande dat:

- a. het agrarisch gebruik van de gronden dient te zijn beëindigd;
- b. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- c. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.