

Perceel grond voor ontwikkelingslocatie

Gelegen aan een mooi en strategisch gelegen knooppunt nabij de grote westelijke entree van Breda.

Achter Liesboslaan 111 en 125 te Breda



Totale perceelopp.:

Vraagprijs:

Aanvaarding:

3 ha 82 a 33 ca

Op aanvraag

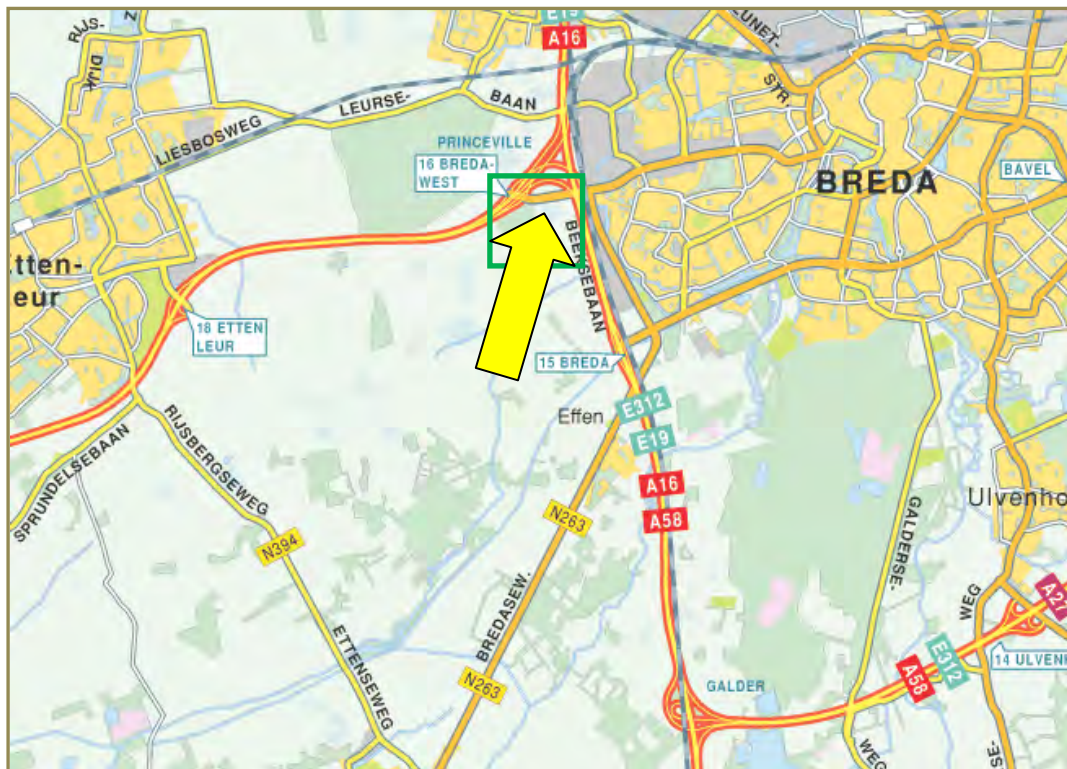
In overleg

Algemeen

Perceel grond als ontwikkelingslocatie in Breda. Gelegen in de oksel van de A-58 en A-16, vlakbij de meubelboulevard met Ikea als herkenningspunt nabij de groenrijke gebieden het Liesbos, de Rith en op korte afstand ook de Vloeiweide. Een centrale en functionele voorkant en een schitterende groenrijke achterzijde. Momenteel staan er nog kassen op het perceel, welke nog door de huidige eigenaren verwijderd kunnen worden. De grond kan dan ook leeg en ontruimd geleverd worden, voorzien van een schoongrondverklaring.

Tevens zijn nabij deze locatie nog enkele woningen aanwezig, welke niet bij het aanbod behoren. Op deze locatie zijn al wel normaal gangbare gas, riolering en elektra-aansluitingen aanwezig. Voor evt. extra zwaardere bedrijfsaansluitingen kunt u desgewenst de netwerkeigenaren benaderen. Koper dient zelf een evt. voorgenomen ontwikkeling in gang te zetten bij de gemeente Breda.

Ligging





Liesboslaan



Kadastrale bekendheid

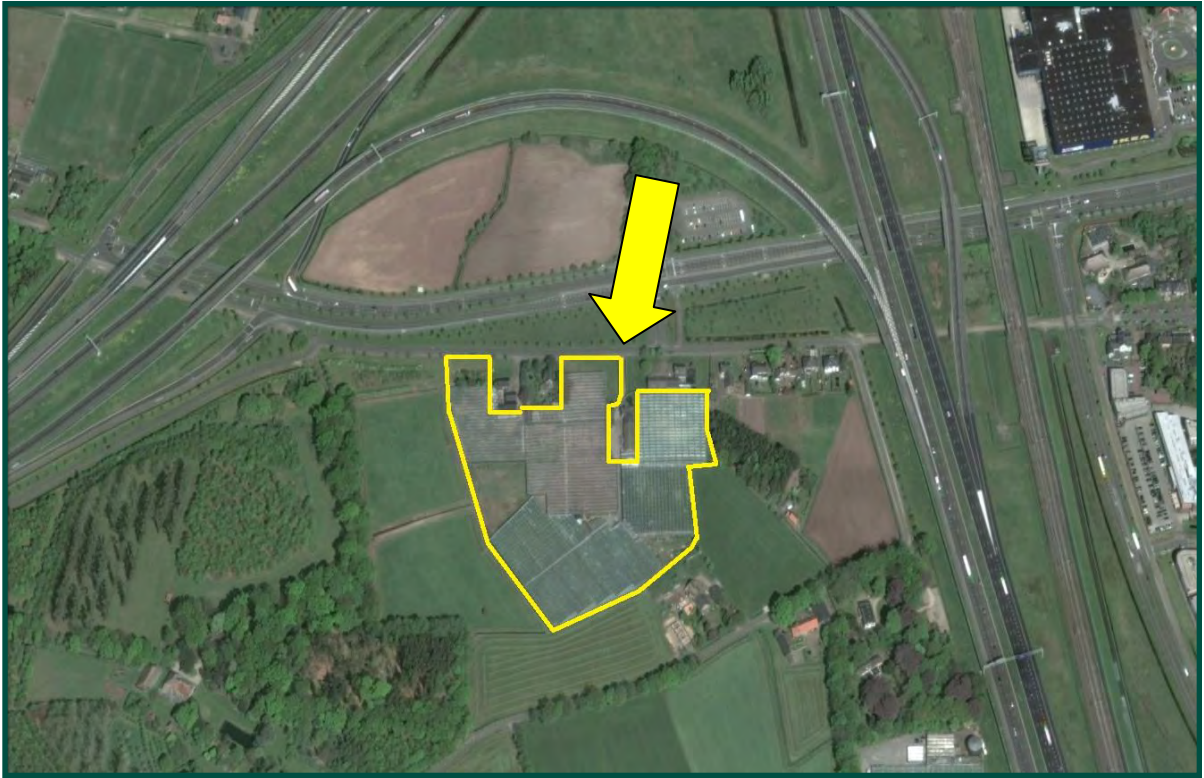
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Princenhage	P	2675	0 ha 3 a 56 ca
Princenhage	N	3840	0 ha 94 a 40 ca
Princenhage	N	2510	0 ha 45 a 00 ca
Princenhage	N	2418	0 ha 34 a 45 ca
Princenhage	N	3089	0 ha 85 a 60 ca
Princenhage	N	2128	1 ha 19 a 32 ca
			=====
Totaal			3 ha 82 a 33 ca

Bestemming en mogelijkheden

De onroerende zaken liggen buiten de bebouwde kom van Breda welke een normaal gangbare agrarische bestemming hebben. In de bijlage is een plankaart en planregels aanwezig. Verder info hierover is te verkrijgen via de site ruimtelijkeplannen.nl en de gemeente Breda. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met ons kantoor, maar alle verantwoordelijkheid t.a.v. een evt. voorgenomen andere ontwikkeling is voor rekening van koper.

Vanuit de provincie Noord-Brabant is in de Verordening Ruimte aangegeven dat dit gebied een bestemming “Structuur gemengd landelijk gebied” heeft met een aanduiding “Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied”, hetgeen inhoudt dat een stedelijke ontwikkeling denkbaar is. Uiteraard zal er dan rekening gehouden moeten worden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Vanuit de Structuurvisie Breda 2030 wordt de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad beschreven. Qua bedrijvigheid zal de nadruk gaan liggen op kansrijke sectoren; logistiek en maintenance, gezondheidszorg en zorg economie, creative industrie, leisure, hospitality, toerisme, kennis, onderwijs en agro/food. Er wordt hierin gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Breda faciliteert activiteiten, die kansen bieden aan de beroepsbevolking en aantrekkelijk zijn voor bezoekers. Een beeldverleidende ontwikkeling nabij deze westelijke “Poort van Breda” zal door Breda en door haar bezoekers dan ook zeker gewaardeerd worden. Zo heeft men in het verleden een positieve houding gehad t.a.v. een evt. sauna- wellnesscentrum op deze locatie, maar ook andere ontwikkelingen zijn denkbaar op deze mooie stedelijke met groen omgeven locatie.



Overige bijzonderheden

*

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 rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een evt. bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij, het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft. De woning wordt bewoont door derden en wij verzoeken u dan ook niet zonder afspraak het object te betreden.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten overeenkomst binnen een nader af te spreken termijn 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 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.

*

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. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. 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 niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt 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 geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



0 m 20 m 100 m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
 Peroelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 26 juli 2017.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

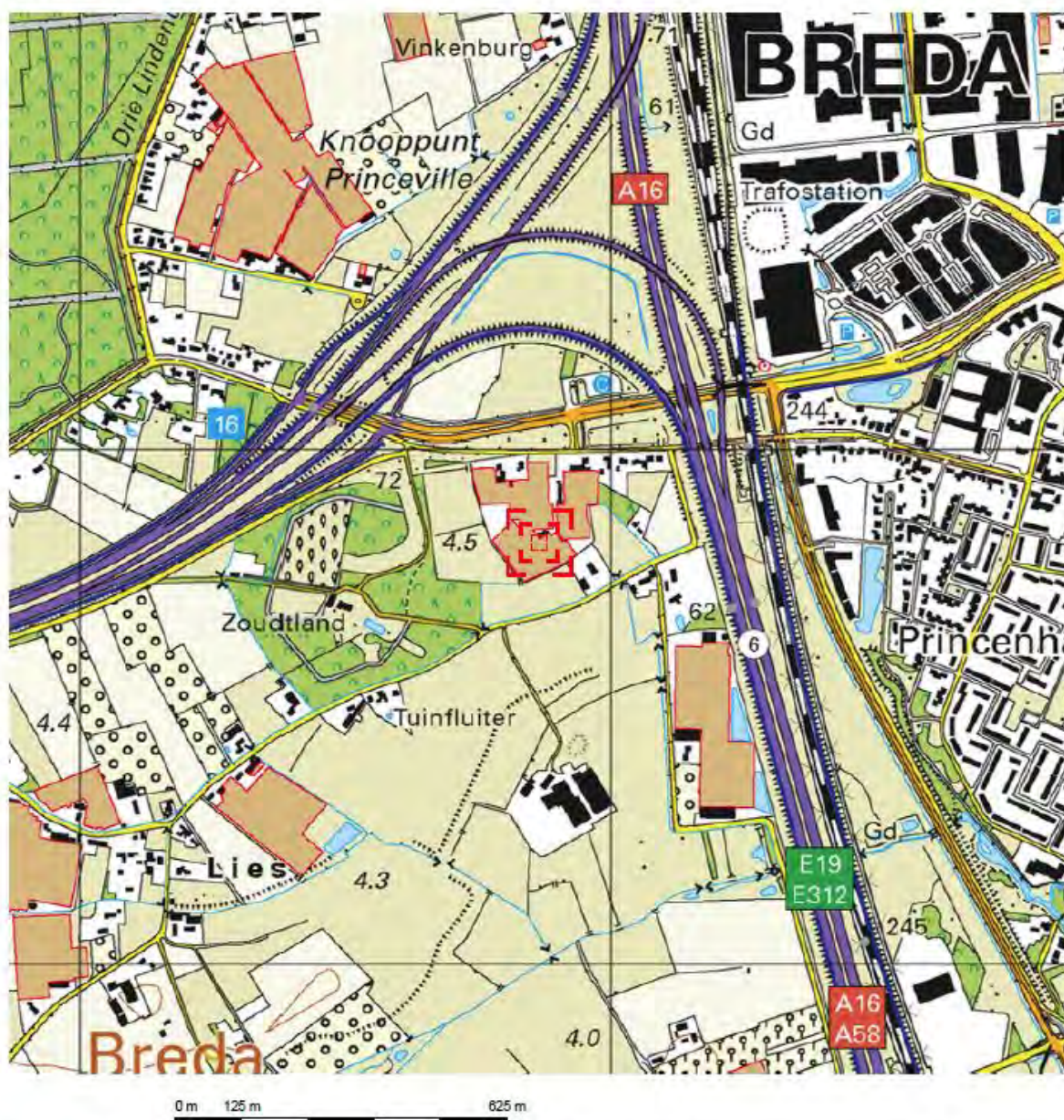
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

PRINCENHAGE
 N
 2128



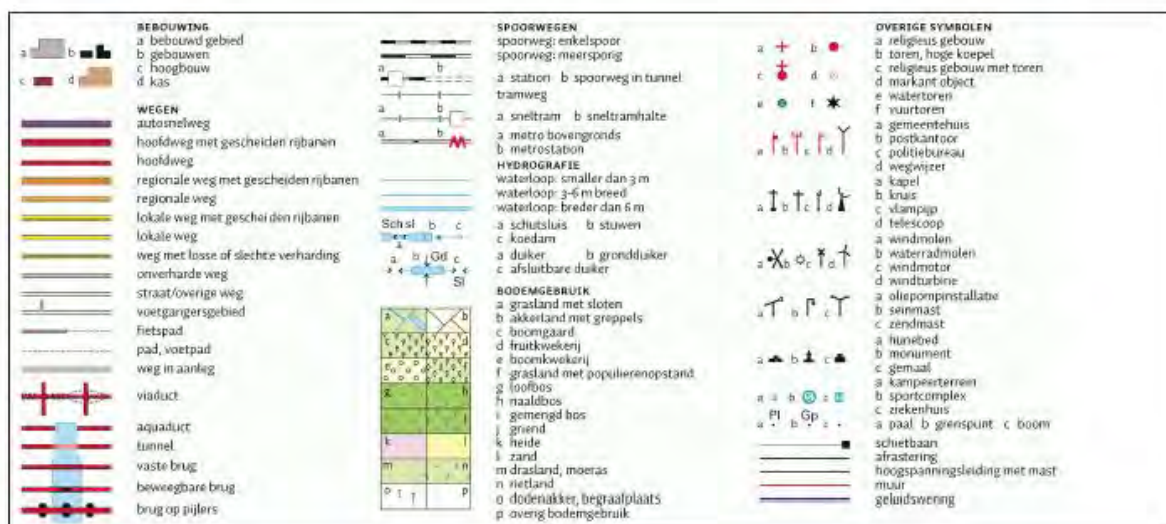
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object PRINCENHAGE N 2128
Liesboslaan, BREDA
CC-BY Kadaster.



Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden- landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening met dien verstande dat intensieve veehouderijen, overige veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en kamperen bij de boer respectievelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', 'glastuinbouw', en 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' zijn toegestaan;
- b. huisverkoop streekeigen producten;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - koel- vrieshuis', 'terras' en 'dierenpension' tevens daarvoor;
- e. verspreid liggende legale bebouwing, zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan, voor zover die niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- f. water;
- g. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Op of in de tot Agrarisch met waarden- landschapswaarden bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. alle bebouwing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik;
- b. niet gebouwd mag worden ten behoeve van een veehouderij of de uitbreiding van glasopstanden;
- c. bij veehouderijen de dieren slechts in één bouwlaag mogen worden gehuisvest;
- d. huisverkoop streekeigen producten uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat hiervoor maximaal 200 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, zijn toegestaan;
- f. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' mag een dierenpension aanwezig zijn met een maximale milieucategorie 2;
- h. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen, en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- j. de bebouwing als bedoeld in lid 4.1 onder e mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel mag worden vervangen;
- k. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en/of verbouwd mag worden met dien verstande dat de inhoud, bebouwing onder peil niet meegerekend, maximaal 750 m³ mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan en het bepaalde onder punt b van dit lid hierop niet van toepassing is;
- l. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn of gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter, voor wat betreft bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter, voor diverse soorten silo's, biovergistingsinstallatie en windmolens maximaal 16 meter en voor het overige 4 meter mag bedragen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - koel- en vrieshuis' voor de koeling door derden overeenkomstig de aanduiding 'maximaal vloeroppervlak - 2500 m²' op de verbeelding maximaal 2500 m² bebouwing aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en gebruikt mag

worden en ten behoeve van het bedrijfsverkeer verplicht de meest zuidelijke in- en uitrit van het bedrijf dient te worden gebruikt;

o. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' voor deze functie maximaal 400 m² bebouwing aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden;

p. voor het bouwen van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen, groter dan 500 m², wordt voorafgaand aan de beslissing over de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het betreffende bouwwerk.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. van het bepaalde in 4.1 onder a voor het plaatsen en gebruiken van stacaravans en/of woonunits of de verbouwing van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders met dien verstande dat:
 1. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een bewonersregistratie;
 2. de woonunits of stacaravans dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding bouwvlak van het betreffende bedrijf;
 3. per bedrijf maximaal 40 seizoensarbeiders mogen worden gehuisvest;
 4. deze huisvesting mag worden opgericht of ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn bij het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
 5. de noodzaak tot het hebben en huisvesten van seizoensarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vereist is;
 6. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven;
 7. aangetoond wordt dat door de huisvesting van seizoensarbeiders geen extra negatieve effecten zullen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.
- b. van het bepaalde in 4.1. onder a voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
 1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² van de aanwezige bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- c. van het bepaalde in 4.2 onder j voor het verbouwen en gebruiken van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
 1. maximaal 75 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 3. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 4. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte geen belemmering mag opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 6. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- d. van het bepaalde in 3.2 onder g en h ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen tot een maximale hoogte van respectievelijk 9 en 15 meter indien dit is ingegeven vanuit dierwelzijnseisen of andere milieuregels met dien verstande dat deze afwijking

niet van toepassing is op kassen en in dit kader niet voldaan hoeft te worden aan de in de aanhef van dit lid genoemde Landschapsinvesteringsregeling Breda;

e. van het bepaalde in 4.1 onder a voor de bouw en gebruiken van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:

1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding bouwvlak of een bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;
2. deze geen grotere bouwhoogte heeft dan 10 meter;
3. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mag worden geplaatst en na afloop van die termijn dient te worden verwijderd;
5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

f. van het bepaalde in 4.2 onder b voor het binnen het bestaande bouwvlak bouwen of verbouwen of de omschakeling naar een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, of uitbreiding van het aantal dieren of de bouw of uitbreiding van kassen met dien verstande dat:

1. aangetoond wordt dat er stikstofneutraal wordt gebouwd en gebruikt;
2. de bouw, verbouw of uitbreiding van gebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, voor de uitbreiding van of omschakeling naar een veehouderij alleen is toegestaan als:
 - de omschakeling niet betreft het omschakelen naar een intensieve veehouderij;
 - het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' en dit alleen van toepassing is op grondgebonden veehouderijen;
 - aangetoond is dat maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij welke zijn opgenomen in de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore, die zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op grond van de Verordening ruimte 2014;
 - de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 - is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er - indien de achtergrondbelasting hoger is - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding hiervan compenseert;
 - is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - aangetoond wordt dat er een dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
 - deze regels niet gelden voor gebouwen en bouwwerken die niet gebruikt gaan worden voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij of het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft voor de opslag van ruwvoer.

g. voor het bouwen en het in stand houden van bouwwerken voor het maximaal eenmaal per kalenderjaar te houden hippisch wedstrijdsevenement, voor zover deze bouwwerken gerealiseerd worden op gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone-afwijkingengebied" met dien verstande dat:

1. het evenement, inclusief opbouwen en afbreken, maximaal 3 weken per kalenderjaar in beslag mag nemen;
2. de aangeduide functies door de bouwwerken niet onevenredig worden geschaad;
3. uit een bij het verzoek om omgevingsvergunning met afwijking te overleggen milieueffectenstudie blijkt dat als gevolg van het evenement geen onherstelbare schade zal worden toegebracht aan de flora en fauna c.q. de natuur- en landschapswaarden in het gebied;
4. geen omgevingsvergunning met afwijking wordt verleend indien een andere geschikte locatie voor een dergelijk evenement beschikbaar en gebruiksklaar is.

h. van het bepaalde in 5.2. onder a voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' voor zover kan worden aangetoond dat het oprichten hiervan geen onevenredige effecten heeft of kan hebben op de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de bouwhoogte van de voorzieningen niet meer bedraagt dan 3 meter met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 26 lid 26.3 van toepassing. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval ook begrepen het ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' op de locatie Den Dogdreef 13 houden van meer dan 113 honden tegelijk

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26 lid 26.3 mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het kamperen bij de boer met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, binnen het bouwvlak of binnen een straal van 50 meter aansluitend aan het bouwvlak, moeten worden geplaatst;
 2. het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan 15 ;
 3. deze kampeermiddelen geplaatst mogen zijn in de periode gelegen tussen 15 maart en 31 oktober;
 4. de nabijgelegen agrarische bedrijven hierdoor niet in het hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 6. de kampeeractiviteit(en) na beëindiging van de agrarische functie ter plaatse niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
- b. voor het toestaan van nevenactiviteiten en/of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn opgenomen in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven welke niet zijn opgenomen maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de daarin opgenomen bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
 2. ter plaatse een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is en wordt gehandhaafd;
 3. de activiteit(en) na beëindiging van de agrarische functie niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
 4. voor de activiteit(en) maximaal 400 m² bebouwing mag worden aangewend terwijl voor ondergeschikte horeca-activiteiten in de vorm van een terras maximaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt en/of maximaal over 30 zitplaatsen op het onbebouwde terrein;
 5. buitenopslag ten behoeve van de gewenste functie niet is toegestaan;
 6. de uitoefening van de activiteit(en) geen uitbreiding van de bebouwing of uitbreiding van het bouwvlak tot gevolg mag hebben;
 7. de te ontwikkelen activiteit(en) geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- c. voor het toestaan van statische opslag in gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 1000 m² met dien verstande dat indien geen sprake meer is van agrarische activiteiten de resterende bedrijfsgebouwen, waaronder ook kassen, worden gesloopt en/of overvloedige verharding wordt verwijderd;
- d. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- e. voor het maximaal een maal per kalenderjaar houden van een hippisch wedstrijdsevenement, voor zover dit evenement wordt gehouden op gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone-afwijkingsgebied" met dien verstande dat:
 1. het evenement, inclusief opbouwen en afbreken, maximaal 3 weken per kalenderjaar in beslag mag nemen;
 2. de aangeduide functies door dit gebruik niet onevenredig worden geschaad;

3. uit een bij het verzoek om omgevingsvergunning met afwijking te overleggen milieueffectenstudie blijkt dat als gevolg van het evenement geen onherstelbare schade zal worden toegebracht aan de flora en Fauna c.q. de natuur- en landschapswaarden in het gebied;
 4. geen omgevingsvergunning met afwijking wordt verleend indien een andere geschikte locatie voor een dergelijk evenement beschikbaar en gebruiksklaar is.
- f. voor het omschakelen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet grondengebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, met dien verstande dat deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieuhinderlijke stoffen.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.7](#) van dit plan en wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding bouwvlak, met uitzondering van de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering van;
 - het vergroten van bouwvlakken ten behoeve van het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels, waar de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 3 ha mag gaan bedragen;
 - de uitbreiding ter plaatse van de aanduiding veehouderij waar de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 2,5 ha mag gaan bedragen mits:
 1. de veebezetting 2 GVE/ha of minder bedraagt;
 2. er sprake is van een sanering van een overbelaste situatie elders;
 3. uitbreiding noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een zorgvuldige veehouderij vanwege een vernieuwend bedrijfsconcept en na advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - ten behoeve van het vergroten van het maximaal toegestane bouwvlak voor de bouw van voorzieningen voor de opslag van ruwvoer tot een oppervlakte van maximaal 0,5 ha mits:
 1. het bedrijf in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
 2. hiervoor geen ruimte meer aanwezig is binnen het bestaande bouwvlak;
 3. de toegevoegde ruimte uitsluitend gebruikt mag worden voor de opslag van ruwvoer in bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 4. uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en/of een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 5. indien de vergroting of vormverandering van het bouwvlak is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen dient aangetoond te worden dat stikstofneutraal gebouwd en gebruikt wordt;
 6. uitbreiding van het bouwvlak verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt;
 7. deze mogelijkheid tot vergroting of vormverandering van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' alleen mogelijk is voor zover het bouwvlak niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' waar alleen de uitbreiding van bouwvlakken voor grondgebonden veehouderijen is toegestaan;
 8. deze mogelijkheid voor vergroting of vormverandering van het bouwvlak voor veehouderijen, niet zijnde intensieve veehouderijen voor zover gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', alleen is toegestaan als:
 - aangetoond is dat maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij welke zijn opgenomen in de nadere regels ter

uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore, die zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op grond van de Verordening ruimte 2014;

- de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
- is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet hoger dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er - indien de achtergrondbelasting hoger is- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding hiervan compenseert;
- is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
- aangetoond wordt dat er een dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;

9. vooraf over de noodzakelijkheid hiervan en de continuïteit van het bedrijf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

b. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:

1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;
2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;
3. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
4. het aantal woningen niet mag toenemen tenzij in de planregels voor de bestemming 'Wonen' anders is bepaald.

c. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Bedrijf' en het verwijderen van het restant van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:

1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven die daarin niet zijn genoemd maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de daarin genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2, niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
2. het bestemmingsvlak een oppervlakte mag hebben van maximaal 2500 m² en maximaal 400 m² bebouwing voor deze bestemming mag worden gebouwd/gebruikt en de eventueel overige aanwezige bebouwing, niet zijnde de woning of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt, welke sloop afdoende verzekerd is, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
3. de nieuwe functie geen belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven;
4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
5. wijziging verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt;
6. de wijziging niet mag leiden tot twee of meerdere bedrijven per locatie.

d. voor het wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een aan de agrarische sector verwant bedrijf met dien verstande dat:

1. voor paardenhouderijen een rijhal aanwezig mag zijn met een oppervlakte van maximaal 1200 m²;
2. het bouwvlak een maximale oppervlakte mag hebben van 5000 m² met een bebouwingspercentage van maximaal 75%;
3. de nieuwe functie geen belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving reeds aanwezige (agrarische) bedrijvigheid;

4. parkeren voor het bedrijf op eigen terrein dient plaats te vinden;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 6. wordt aangetoond dat binnen het bedrijf, voor zover dieren gehouden gaan worden, stikstofneutraal wordt gebouwd en gebruikt.
- e. voor het uitbreiden van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf' ten behoeve van het oprichten van paardenbakken voor hobbymatig gebruik met dien verstande dat:
1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
 2. deze redelijkerwijs niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' kan worden gesitueerd;
 3. deze uitbreiding maximaal 1200 m² bedraagt;
 4. deze geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 1,5 meter en worden uitgevoerd als open constructie.
- f. voor wijziging van de bestemming in de bestemming 'Natuur' voor het behoud van een kwaliteitsverbetering van het landschap, voor de realisatie van een ecologische verbindingzone of de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.
- g. voor het huisvesten van meer seizoensarbeiders dan is aangegeven in lid 4.3 onder a punt 3 met een maximum van 120 met dien verstande dat aannemelijk gemaakt wordt dat dit groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte of de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf en verder voldaan wordt aan het bepaalde in lid 4.3 onder a met dien verstande dat de Landschapsinvesteringsregeling Breda niet van toepassing is als hieraan al is voldaan is ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak hiervoor.