



Prijs op aanvraag

| OOST WEST EN MIDDELBEERS
Voorteindseweg 11 a



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

PLANTEN KWEKERIJ

Kenmerken

Perceeloppervlakte
Bestaande uit

Ca. 9.97.70 ha
**Een bedrijfsloods, foliekas, containerveld, ondergrond, erf,
landbouwgrond en verdere aanhorigheden.**



Locatie

Aan de Voorteindseweg 11a bieden wij een goed onderhouden sierteeltbedrijf aan, gesitueerd op een gunstige locatie in het agrarische gebied van Oost-, West- en Middelbeers. Het object omvat een bedrijfsloods, foliekassen, containerveld, ondergrond, tuin, erf, landbouwgrond en verdere aanhorigheden.

De locatie biedt een solide basis voor zowel voortzetting als uitbreiding van agrarische activiteiten. Dankzij de combinatie van teeltinfrastructuur en beschikbare landbouwgrond is dit object direct in gebruik te nemen en biedt het daarnaast ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. Er is een vergunning verleend voor uitbreiding van het containerveld tot maximaal 4,5 ha. Dit biedt mogelijkheden voor verdere uitbreiding van de teeltactiviteiten.

Bedrijfsloods

Bouwjaar: 1973

Oppervlakte : ca. 45,24 x 24,49 = 1.110 m²

Fundering: op staal

Gevels: steen (spouw)

Dakbedekking: asbestvrije golfplaten

Goothoogte: ca. 2,25 m1

Dragende constructie: stalen spanten

Vloer: beton

Isolatie: gedeeltelijk geïsoleerd

Deuren: overheaddeur en schuifdeur

Onderhoudstoestand: goed



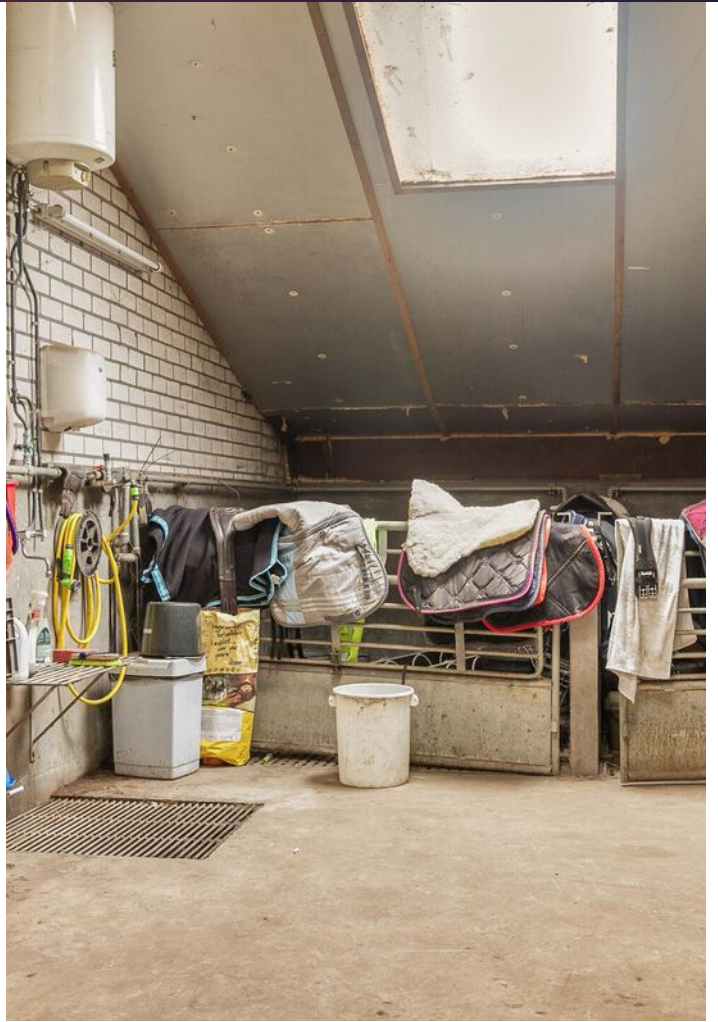
Indeling:

- kantine met aanrechtblok;
- kleedruimte;
- een toiletgroep voorzien van 2 toiletten, douche, urinoir en rvs wastafel;
- opslagruimte voorzien van koelcel (ca. 9,00 x 9,00), 3 paardenboxen met zadelkamer;
- productieruimte verwarmd met gaskachel (geheel geïsoleerd met dupanel dakisolatie en wand van stalen sandwichpanelen) voorzien van computergestuurde beregeningsinstallatie en bemestingsinstallatie (foliekas).















Foliekas

De foliekas heeft een oppervlakte van ca. 2.100 m², met open nok, voorzien van een beregeningsinstallatie, heater en klimaatregeling.





Containerveld

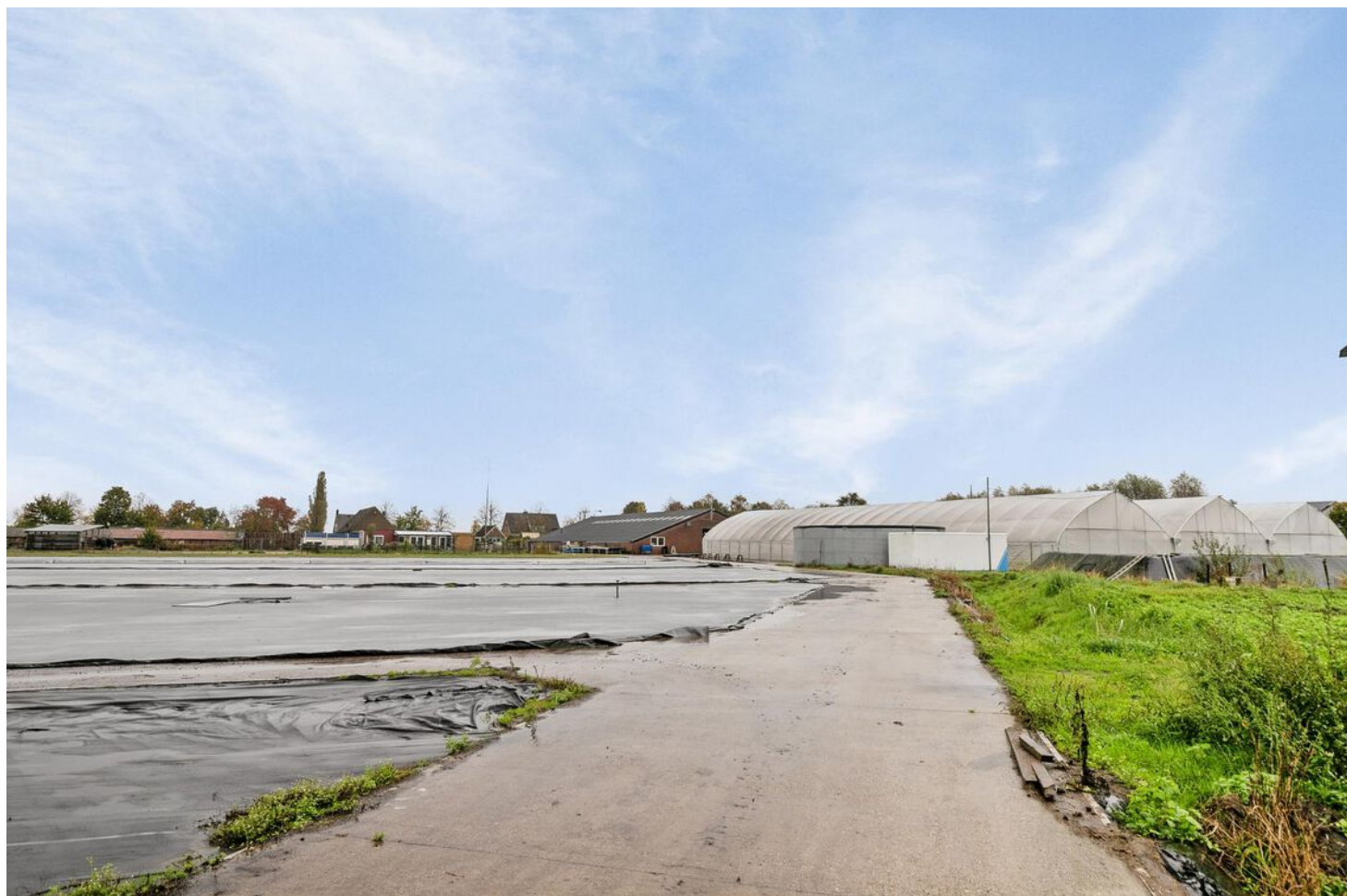
- Oppervlakte: ca. 21.000 m²

Voorzieningen:

- 10 velden met geprofileerd doek met folie met recirculatie op 2% afschot;
- 4 betonpaden (ca. 160,00 x 2,00 m¹);
- middenpad (beton) (ca. 150,00 x 2,00 m¹);
- worteldoek vastgezet met aluminiumstrip;
- wateropvang met transportleiding naar foliebassin;
- beregening, vaste sector sproeiers;
- vergunning voor uitbreiding containerveld tot ca. 45.000 m².







Diversen

- ca. 1.180 m² erfverharding bestaande uit beton en betonklinkers;
- stalen ringsilo van ca. 300 m³ en unit met UV-filter en pompen;
- foliebassin, inhoud ca. 3.500 m³, met aardewallen en aansluitend biosloot;
- verharde opslagplaats (voormalige kuilplaat), oppervlakte ca. 360 m²;
- 2x foliekas, gebouwd op voormalige sleufsilos, met betonmuren van 1 meter en een betonvloer, voorzien van een beregeningsinstallatie, heater en klimaatregeling.





Grond

De huiskavel heeft een oppervlakte van ca. 9.97.70 ha waarvan ca. 1.07.50 ha het bouwvlak betreft. De resterende landbouwgrond in de huiskavel heeft een oppervlakte van ca. 8.90.20 ha. Hiervan bestaat ca. 2.10.00 ha uit containervelden.

De overige landbouwgrond is in gebruik voor de teelt van sierconiferen. De grondsoort betreft veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Er is geen drainage aanwezig. Wel is er de mogelijkheid om de gronden te beregening middels elektrische beregening met ondergrondse leidingen en hydranten.





Bijzonderheden

Nutsvoorzieningen

Het bedrijf is aangesloten op de voorzieningen water, elektra, aardgas en riolering.

Omgevingsvergunning

Het bedrijf valt onder de regelgeving vastgesteld in het Activiteitenbesluit.

Bodem

Er zijn geen verontreinigingen van betekening aanwezig.

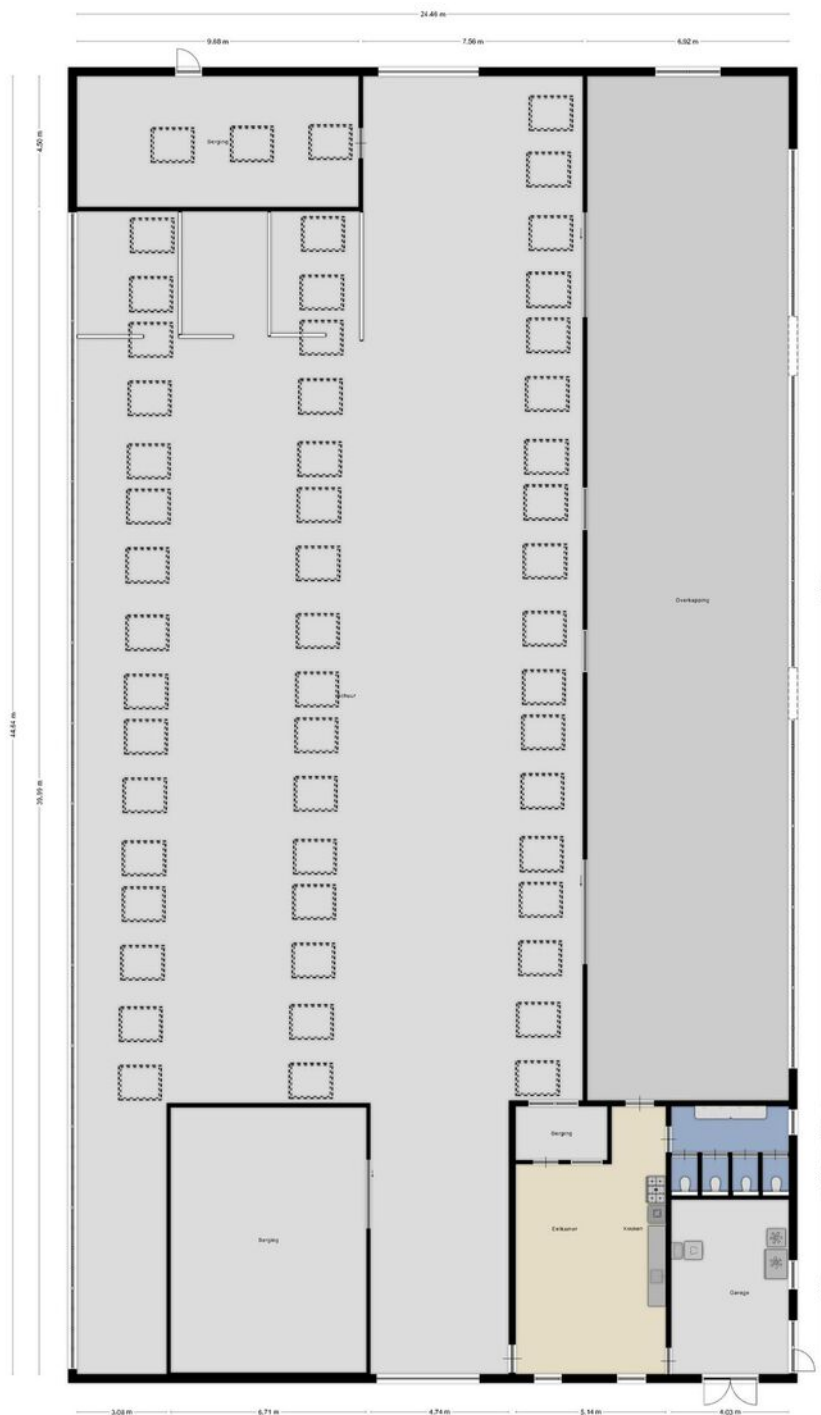
Onderhoudstoestand

Het object verkeert in goede staat van onderhoud.

Overdrachtsdatum

Het object is in overleg beschikbaar.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedrijfsloods

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Oost-, West- en Middelbeers

Sectie en perceel
F 298 (ged.), 770 (ged.) en 772

Oppervlakte
Ca. 9.97.70 ha

Wordt dit de nieuwe locatie?



Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@berkkerkhof.nl



Henrieke Timmer

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E h.timmer@berkkerkhof.nl



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied, geconsolideerde versie 2020

Buitengebied, geconsolideerde versie 2020
Bestemmingsplan Gemeente Oirschot
meer kenmerken \vee
geconsolideerd 22-11-2017 - geconsolideerd

Plekinfo Bijlagen bij regels Toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- Agrarisch $\text{\textcircled{A}}$

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen (2)

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied $\text{\textcircled{A}}$
- reconstructiewetzone - iv nee tenzij $\text{\textcircled{A}}$

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, geconsolideerde versie 2020" en geeft hierin in enkelbestemming "Agrarisch" met gedeeltelijk de functieaanduiding "bedrijfswoning".

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf; uitgezonderd een geiten- en schapenhouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en schapenhouderij' tevens de uitoefening van een geiten- en/of schapenhouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- educatieve viskwekerij' tevens een educatieve viskwekerij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' tevens een paardenbak;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapsbeheer' tevens voor landschapsbeheer;
- h. bedrijfsmatige nevenactiviteiten als genoemd in bijlage 3 'Nevenactiviteiten' bij deze regels;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - toeristenpoort' tevens een toeristenpoort;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' tevens een speelvoorziening in de vorm van een openbare fietscrossbaan en een openbare speeltuin;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' tevens een veldschuur;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' tevens een kampeerterrein;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' tevens een groepsaccommodatie;
 - o. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten;
 - p. openbare nutsvoorzieningen;
 - q. extensief recreatief medegebruik;
 - r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - s. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
 - t. tuinen en erven;
 - u. landschappelijke inpassing;

alsmede voor:

- v. het behoud van de cultuurhistorische bebouwing conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf of ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf.
- b. Binnen een bouwvlak, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, zijn de regels voor één enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. Gebouwen waarin dieren worden gehouden ten behoeve van intensieve veehouderij, mogen slechts bestaan uit één bouwlaag, met dien verstande dat uitsluitend op de begane grond dieren mogen worden gehouden. Uitgezonderd hiervan zijn volière- en scharrelstallen voor legkippen.
- d. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- e. De afstand van gebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- f. De bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van vee/dieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt, tenzij saldering plaatsvindt.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen, bedrijfsoverkappingen en rijhallen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bouwhoogte van bedrijfsoverkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- e. De oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
- f. Tot 1 juni 2014 mag de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een geiten- en/of schapenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en schapenhouderij' niet meer mag bedragen dan bestaand.

3.2.3 Kassen

- a. Voor het bouwen van van **kassen** gelden de volgende bepalingen:
1. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 4. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
- b. Voor het bouwen van **teeltondersteunende kassen** gelden de volgende bepalingen:
1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
 2. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
 3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.

3.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:
1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is opgenomen, in welk geval maximaal het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 4. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
 5. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- b. Voor het bouwen van **bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:
1. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 4. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².

3.2.5 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in lid [34.2 Ondergronds bouwen](#).

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

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

- a. De bouwhoogte van **erf- en terreinafscheidingen** mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van **mestsilo's** mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De bouwhoogte van **sleufsilos** mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- d. De bouwhoogte van **overige silos** mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De bouwhoogte van **permanente teeltondersteunende voorzieningen** mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- f. De bouwhoogte van **antennes** mag niet meer bedragen dan 10 m.
- g. **Paardenbakken:**
 1. Een paardenbak dient tenminste op 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden aangelegd.
 2. De bouwhoogte van een omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
 4. Lichtmasten bij een paardenbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bebouwingsconcentraties.
 5. De bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak mag niet meer bedragen dan 8 m.
- h. De bouwhoogte van **overige bouwwerken** mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.7 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de hierna genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. De bouwhoogte van **erf- en terreinafscheidingen** ten behoeve van afrastering van het agrarisch grondgebruik mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals bewijzing en picknicktafels mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. **Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**
 1. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'akkercomplex 1'.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met uitzondering van hagelnetten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m.
 3. De instandhoudingstermijn niet meer mag bedragen dan 8 maanden per jaar.

d. Boomteelthekken:

1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

e. Paardenbakken:

1. Een paardenbak mag alleen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, als aangetoond is dat binnen het bouwvlak geen ruimte is.
2. De bouwhoogte van een omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.200 m², met dien verstande dat de gezamenlijk oppervlakte van paardenbakken binnen en buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1.200 m².
4. Een paardenbak mag uitsluitend direct grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd.
5. Indien de paardenbak wordt gesitueerd naast de openbare weg, wordt de paardenbak op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gerealiseerd.
6. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
7. Lichtmasten bij een paardenbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bebouwingsconcentraties.
8. De bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak mag niet meer bedragen dan 3 m.

f. Speelvoorzieningen:

1. Speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening'.
2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.
3. De oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer bedragen dan 10 m².

g. Schuilgelegenheden voor vee:

1. Schuilgelegenheden zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'akkercomplex 1' en 'akkercomplex 2'.
2. De oppervlakte van het bij de schuilgelegenheid behorende perceel mag niet minder bedragen dan 1,0 ha.
3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
5. De bouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².
6. De afstand tot de perceelsgrens van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
7. De schuilgelegenheid dient voor 1/6 deel van de wand open te zijn en open te blijven.
8. De schuilgelegenheid dient gesitueerd te worden op minimaal 30 m ten opzichte van de rand van een bouwvlak van derden en binnen 25 m vanaf de bosrand, houtsingel of houtwal óf binnen 100 m van een openbare weg.

i. Veldschuren:

1. Veldschuren zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'akkercomplex 1' en 'akkercomplex 2'.
2. De goothoogte van een veldschuur mag niet meer bedragen dan 6 m.
3. De bouwhoogte van een veldschuur mag niet meer bedragen dan 10 m.

j. Tijdelijke kleinschalige erfvoorzieningen:

1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
2. De gezamenlijke oppervlakte van de tijdelijke kleinschalige erfvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 500 m².
3. De afstand van een tijdelijke kleinschalige erfvoorziening tot het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 25 m.
4. De instandhoudingsperiode van een tijdelijke kleinschalige erfvoorziening mag niet meer bedragen dan 9 maanden.

k. Permanente teeltondersteunende voorzieningen:

1. Uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening'.
2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde:

- a. sub [3.2.2](#) en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. sub [3.2.2](#) en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing wordt vergroot tot een maximum van 12 m;
- c. sub [3.2.1](#) en toestaan dat er binnen het bouwvlak hulpgebouwen worden opgericht voor de bouw van carnavalswagons tot maximaal 150 m² met een goothoogte tot maximaal 6 m en een bouwhoogte tot maximaal 10 m.
- d. sub [3.2.2](#), [3.2.6](#) en [3.2.7](#) en toestaan dat warmtebuffers, CO²-installaties en windmolens worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het met het oog op de bestemming, verrichten gebruik en plaatsvindt binnen het bouwvlak en niet (brand)gevaarlijk is;
- b. detailhandel, behoudens voor zover als nevenactiviteit toegestaan in lid [3.1](#) (tuincentrum), dan wel als ondergeschikte nevenactiviteit in agrarische producten van het eigen bedrijf en 'Hoeveproducten';
- c. het gebruik van gronden voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van opstallen voor statische opslag;
- e. het gebruik voor woondoeleinden en/of zorgdoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het gebruik voor diverse vormen van semi - en/of niet-agrarische bedrijvigheid;
- g. het plaatsen van woonunits of stacaravans voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. voor het beproeven van of racen/crossen met motoren of voertuigen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- j. als wedstrijd/sportterrein;
- k. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:
 1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf, dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 2. dit plaatsvindt ten behoeve van een daartoe specifiek toegestane nevenactiviteit zoals opgenomen in lid [3.1](#).
- l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen;
- m. het gebruik van gronden voor boomteelt ter plaatse van de aanduiding 'akkercomplex 1';
- n. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning.

3.4.2 Permanente bewoning

Onder strijdig gebruik met het bepaalde in de subleden [3.4.1](#) en [3.5.4](#) valt het gebruik van gebouwen, kampeermiddelen, trekkershutten, bed & breakfast-voorzieningen, vakantiewoningen/-appartementen, groepsaccommodaties/kampeerberouwen en kleinschalig kamperen/minicamping voor permanente bewoning.

3.4.3 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit geldt het bepaalde in lid [36.3 Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten](#)

3.4.4 Nevenactiviteiten

Ter plaatse van de in lid [3.1](#) opgenomen nevenactiviteiten geldt dat de toegestane bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande en vergunde bebouwde oppervlakte aan gebouwen in gebruik voor de nevenactiviteiten ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

3.4.5 Hervestiging geiten- en schapenhouderij

Hervestiging van een geiten- en schapenhouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. De afwijking is nodig vanuit een doelmatige bedrijfsvoering/-ontwikkeling. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
- b. Indien sprake is van een afwijking ten behoeve van een nevenactiviteit:
 1. De nevenactiviteit is/blijft ondergeschikt aan hoofdfunctie van de bestemming. Alle nevenactiviteiten samen bedragen maximaal 30% van de bestaande bebouwing, tenzij anders in de regels is bepaald.
 2. De nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
- c. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
- d. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.
- e. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- f. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.

- g. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- i. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.5.2 Houden van evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [3.4.1](#) onder I voor het houden van evenementen met dien verstande dat:

- a. maximaal 4 evenementen per kalenderjaar mogen plaatsvinden;
- b. een evenement maximaal 5 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouwen, mag plaatsvinden.

3.5.3 Statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [3.4.1](#) en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor statische opslag als nevenactiviteit (inclusief de bouw van carnavalswagens) met uitsluiting van opslag in (brand)gevaarlijke materialen, mits het gebruik maximaal 50% van de bestaande bebouwing beslaat met een maximale oppervlakte van 1.000 m² in het buitengebied en 1.500 m² in bebouwingsconcentraties en extensiveringsgebieden rond natuur.

3.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) en sub [3.4.1](#) en recreatieve nevenactiviteiten binnen een agrarische bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een vergelijkbare recreatieve nevenactiviteit, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de volgende **algemene voorwaarde**:
 1. het totaal aan nevenactiviteiten exclusief statische opslag zoals genoemd sub [3.5.3](#) bedraagt maximaal 800 m² van de aanwezige bebouwing, waarvan maximaal 150 m² recreatief verblijfsgericht, exclusief de grondoppervlakte in gebruik voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- b. ten aanzien van **kleinschalig kamperen/minicamping** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. deze nevenactiviteit vindt niet plaats op gronden die grenzen aan de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en niet binnen de aanduiding 'akkercomplex 1';
 2. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden dan wel tot maximaal 100 m direct grenzend aan het bouwvlak, mits de bestemming van die gronden een dergelijk gebruik toelaat;
 3. er mag geen gebruik worden gemaakt van stacaravans, woonunits en/of chalets;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'intensief recreatief gebied' zijn in het zomerseizoen maximaal 40 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf toestaan op maximaal 8.000 m²;
 5. buiten de aanduidingen 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'intensief recreatief gebied', zijn in het zomerseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf toegestaan op maximaal 5.000 m²;
 6. sanitaire voorzieningen moeten worden gerealiseerd in ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande en vergunde bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 7. overige (slechtweer)voorzieningen moeten worden gerealiseerd in aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m² ;
- c. ten aanzien van **bed & breakfast voorzieningen** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'waterrecreatie' en 'intensief recreatief gebied';
 2. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
 3. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9;
- d. ten aanzien van **trekkershutten** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensief recreatief gebied' en 'waterrecreatie';
 2. de trekkershutten worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
 3. maximaal 3 trekkershutten zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 20 m² per trekkershut;
 4. de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. ten aanzien van **vakantiewoningen/-appartementen** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensief recreatief gebied' en 'waterrecreatie';
 2. de vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw;

3. maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 65-70 m² per appartement en met een oppervlakte van maximaal 200 m² voor de 3 vakantiewoningen/ -appartementen tezamen;
- f. ten aanzien van **groepsaccommodaties/kampeerberderij** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensief recreatief gebied' en 'waterrecreatie';
 2. de groepsaccommodatie/kampeerberderij wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van maximaal 350 m² van de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw;
- g. ten aanzien van een **kleinschalige horecavoorziening en een kleinschalig boerderijterras** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarde:
 1. de kleinschalige horecavoorziening wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing waarbij maximaal 35 m² ingericht mag worden.
 2. het kleinschalig boerderijterras wordt gerealiseerd bij de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw waarbij maximaal 50 m² buitenruimte ingericht mag worden met zitjes en/of picknickbanken in de openlucht en geen horecavoorzieningen mogen worden gerealiseerd;
- h. ten aanzien van **kleinschalige dagrecreatie** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarde:
 1. voorzieningen ten behoeve kleinschalige dagrecreatie worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw waarbij maximaal 250 m² van de oppervlakte van de bebouwing voor de binnenfunctie mag worden gebruikt en waarbij maximaal 250 m² buitenruimte mag worden gebruikt.

3.5.5 Zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) en zorgverlenende nevenactiviteiten op een agrarische bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een vergelijkbare zorgverlenende activiteit, met dien verstande dat:

- a. het geen locatie betreft die kan dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en derhalve in ieder geval niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkingsgebied secundair';
- b. de maximale oppervlakte voor de zorgverlenende nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw maximaal 400 m² bedraagt, waarbij het totaal aan nevenactiviteiten exclusief statische opslag, zoals genoemd sub [3.5.3](#), binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw maximaal 800 m² bedraagt, waarvan maximaal 150 m² recreatief verblijfsgericht;
- c. maximaal 200 m² aan buitenruimte wordt ingericht.

3.5.6 Nevenactiviteit in de vorm van een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) en nevenactiviteiten in de vorm van een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf op een agrarisch bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een vergelijkbare vorm van agrarisch-verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor de bedrijfsmatige nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing met de nog mogelijke uitbreidingsmogelijkheden maximaal 400 m² bedraagt, waarbij het totaal aan alle nevenactiviteiten tezamen exclusief statische opslag, zoals genoemd sub [3.5.3](#), binnen de bestaande bebouwing met de nog mogelijke uitbreidingsmogelijkheden maximaal 800 m² bedraagt, waarvan maximaal 150 m² recreatief verblijfsgericht.

3.5.7 Nevenactiviteit in de vorm van een niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) en nevenactiviteiten in de vorm van een niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een vergelijkbaar niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf toestaan, met dien verstande dat:

- a. de nevenactiviteit alleen is toegestaan binnen de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' of 'bebouwingsconcentratie 2', op een agrarisch bouwvlak;
- b. de maximale oppervlakte voor de niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing maximaal 400 m² bedraagt, waarbij het totaal aan alle nevenactiviteiten tezamen exclusief statische opslag, zoals genoemd sub [3.5.3](#), binnen de bestaande bebouwing maximaal 800 m² bedraagt.
- c. uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 6 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn toegestaan.

3.5.8 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [3.4.1](#) en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor huisvesting van tijdelijke

werknemers, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing wordt opgericht;
- b. de huisvesting dient plaats te vinden op het bouwblok waar de bedrijfswoning staat;
- c. de huisvesting een maximale gezamenlijke oppervlakte heeft van 12,5 m² per werknemer, inclusief de bijbehorende voorzieningen zoals sanitair, kantine, keuken en wasruimte, waarbij maximaal 32 personen worden gehuisvest;
- d. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing maximaal 8 maanden per jaar aaneengesloten mag worden gebruikt. De overige 4 maanden mag de tijdelijke huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers.

3.5.9 Huisvesting van personen in het kader van stages dan wel sociale en/of maatschappelijke reïntegratie

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [3.4.1](#) en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor huisvesting van personen in het kader van stages dan wel sociale en/of maatschappelijke reïntegratie, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing wordt opgericht;
- b. de huisvesting een maximale gezamenlijke oppervlakte heeft van 20 m² per persoon, inclusief de bijbehorende voorzieningen zoals sanitair, kantine, keuken en wasruimte, waarbij maximaal 3 personen worden gehuisvest.

3.5.10 Kleinschalige mestverwerking

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) en kleinschalige mestverwerking toestaan, met dien verstande dat:

- a. kleinschalige mestverwerking is niet toegestaan ter plaatse van gebieden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - iv nee';
- b. kleinschalige mestverwerking is toegestaan voor het behandelen van dierlijke mest van het eigen bedrijf en/of enkele bedrijven uit de directe omgeving binnen een straal van 5 km van het betreffende bedrijf
- c. de bebouwing maximaal 150 m² bedraagt en de opslagcapaciteit maximaal 800 m² / 1.600 m³;
- d. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- e. de maximale bouwhoogte van de installatie niet meer mag bedragen dan 12 m.

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

3.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de kenmerkende landschapselementen 'aardkundig waardevol gebied', 'reliëf', 'akkercomplex 1', 'akkercomplex 2', 'waardevol landschapselement' en 'dorpsrand':

- a. op **alle gronden**:
 1. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels en/of andere houtopstanden;
 2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 4. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermdende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardenbakken;
- b. op gronden met de aanduiding '**aardkundig waardevol gebied**' en/of '**reliëf**':
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. op gronden met de aanduiding '**akkercomplex 1**':
 1. het beplanten van gronden met houtgewas, waarbij boomteelt is uitgesloten;
 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. op gronden met de aanduiding '**akkercomplex 2**':
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. op gronden met de aanduiding '**waardevol landschapselement**':
 1. het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging van beplanting daarvan tot gevolg kunnen hebben;
- f. op gronden met de aanduiding '**cultuurhistorisch waardevol gebied**':
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 3. het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging van beplanting daarvan tot gevolg kunnen hebben.

3.6.2 Uitzonderingen

Het sub [3.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die plaatsvinden op het agrarisch bouwvlak;
- b. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan reeds omgevingsvergunning is verleend;
- d. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan op basis van een verleende vergunning;
- e. die reeds zijn aangelegd c.q. uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en waarvoor volgens het hiervoor geldende bestemmingsplan geen omgevingsvergunning was vereist.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De sub [3.6.1](#) bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden, als beschreven in lid [3.1](#) niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.
- c. De vervolgvacature bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.
- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.
- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgvacatures is niet toegestaan.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
 - i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012, met dien verstande dat bij vergroting van het bouwvlak de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden met een oppervlakte van minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.
 - j. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.
 - l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologische situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.

3.7.2 Eerste agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ten behoeve van de realisatie van een eerste agrarische bedrijfswoning. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een bedrijf met één volwaardige arbeidskracht waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- b. het bedrijf is zonder een agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet te exploiteren;
- c. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder a en b.

3.7.3 Vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een agrarisch bouwvlak niet zijnde intensieve veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak;
- b. vormverandering in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;

- c. er dient een compacte vorm van het agrarisch bouwvlak te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt.

3.7.4 Vergroting van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vergroting van een agrarisch bouwvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de mogelijkheid voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, is afhankelijk van de aard en ligging van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak:
 1. van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2,0 ha;
 2. van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouw, niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 3. van een glastuinbouwbedrijf niet meer mag bedragen dan 4,0 ha, waarvan de netto glasopstand niet meer mag bedragen dan 3 ha.
- b. voor zover de vergroting betrekking heeft op grondgebonden bedrijven en glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair', is de vergroting toegestaan, mits de ontwikkeling van deze gebieden voor de intensieve veehouderij niet wordt gefrustreerd;
- c. ten behoeve van een geiten- en schapenhouderij is tot 1 juni 2014 vergroting niet toegestaan;
- d. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- e. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder d;
- f. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' slechts is toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- g. vergroting is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt, tenzij saldering plaatsvindt.

3.7.5 Vormverandering en vergroting van een agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak intensieve veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. ten behoeve van een geiten- en schapenhouderij is tot 1 juni 2014 vergroting niet toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder b;
- d. er is sprake van een 'reconstructiewetzone - iv ja mits';
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 1,5 ha;
- f. in de gebieden die zijn aangeduid als 'reconstructiewetzone - iv nee tenzij', mag ten opzichte van de oppervlakte op het moment van de inwerkingtreding van dit plan, worden vergroot met maximaal 15% en de oppervlakte na vergroting ten hoogste 1,5 ha bedragen;
- g. in de gebieden die zijn aangeduid als 'reconstructiewetzone - iv nee' is vergroting niet toegestaan;
- h. binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. op gronden gelegen ter plaatse van de groenblauwe mantel de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- j. uit de onderbouwing van het initiatief blijkt dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de Natuurbeschermingswet en de op deze wet gebaseerde provinciale regels;
- k. uit de onderbouwing van het initiatief blijkt dat er wordt voldaan aan de actuele voorgrondnormen en niet leidt tot overschrijding van de streefwaarden voor de achtergrondbelasting zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de verordening/gebiedsvisie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Als al sprake is van een overbelaste situatie waaraan significant wordt bijgedragen, dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een proportionele afname;
- l. er is sprake van een evenredige verdeling van de beperkte milieuruimte die beschikbaar is, onder andere doordat aangetoond wordt dat de op dat moment best beschikbare en betaalbare technieken worden gebruikt die leiden tot een beperkte milieubelasting, rekening houdend met het type en grootte van het bedrijf;
- m. de nieuwe stallen voldoen minimaal aan de voorwaarden uit het certificeringssysteem Maatlat Duurzame Veehouderij;
- n. vergroting is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt, tenzij saldering plaatsvindt;
- o. tenminste 10% van het bouwvlak moet worden gebruikt voor landschappelijke inpassing.

3.7.6 Vergroting van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- b. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder a;

- c. de oppervlakte van het bouwvlak wordt aangepast aan het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat het bouwvlak:
 - 1. van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2,0 ha;
 - 2. van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouw, niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 - 3. van een glastuinbouwbedrijf niet meer mag bedragen dan 4,0 ha, waarvan de netto glasopstand niet meer mag bedragen dan 3 ha.
- d. de voorzieningen moeten ruimtelijk geconcentreerd worden binnen een in het wijzigingsplan op te nemen differentiatievlak;
- e. de bouwhoogte van de permanente teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 2,5 m bedragen met uitzondering van open gebieden, waar de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen;
- f. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone wordt verbeterd.

3.7.7 Statische opslag, met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor statische opslag, met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de statische opslag bedraagt niet meer dan 1.000 m².
- b. in afwijking van het bepaalde in b mag de vloeroppervlakte van de statische opslag in een bebouwingsconcentratie niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- c. overtollige bebouwing dient gesloopt te worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning;
- d. er is geen sprake van opslag ten behoeve van handel of opslag van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- e. de opslag vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen.

3.7.8 Agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is niet duurzaam of wordt niet blijvend geschikt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
- b. het betreft geen voormalige agrarische bedrijfslocatie waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en de regeling Ruimte voor Ruimte;
- c. er wordt maximaal 800 m² van de bestaande bebouwing gebruikt voor de hergebruiksactiviteit;
- d. in afwijking van hetgeen onder d is bepaald gelden ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' of 'bebouwingsconcentratie 2' de volgende maximale oppervlakten:
 - 1. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.200 m² bedragen;
 - 2. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;
- f. overtollige bebouwing moet gesloopt worden, met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning.
- g. het betreft een vorm van agrarisch-verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels, dan wel een daaraan gelijk te stellen agrarisch-verwant of agrarisch-technisch bedrijf, met maximaal 3 arbeidskrachten, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport / distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie, garage en autohandel;
- h. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;
- i. uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
- j. indien de locatie is gelegen in de groenblauw mantel (GBM) zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord Brabant, dient de omschakeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de betreffende groenblauwe mantel.

3.7.9 Niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor een niet-agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' en van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 2';
- b. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;
- c. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 800 m² bedragen;
- d. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning.
- e. het betreft een kleinschalige ambachtelijke activiteit zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daaraan gelijk te stellen ambachtelijk bedrijf, in de milieucategorie 1 en 2, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie, garage en autohandel;
- f. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;
- g. activiteiten moeten inpandig plaats vinden;
- h. uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
- i. het nieuwe bestemmingsvlak is niet groter dan 5.000 m².

3.7.10 Bestemming Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor dag- of verblijfsrecreatie. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair';
- b. de locatie is niet duurzaam of wordt niet blijvend geschikt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
- c. het hergebruik voor verblijfsrecreatie is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waterrecreatie';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kansrijk extensief recreatief gebied' is alleen extensief en kleinschalig intensieve verblijfsrecreatie toegestaan zoals een kinderboerderij/ groepsaccommodatie, agrotourisme, speelboerderij, speeltuin en dergelijke;
- e. hergebruik is toegestaan voor dag- en verblijfsrecreatie zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel daaraan gelijk te stellen dag- en verblijfsrecreatie;
- f. het hergebruik is slechts toegestaan, als er geen sprake is van onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van het gebied;
- g. er wordt maximaal 500 m² van de bestaande bebouwing gebruikt voor de hergebruiksactiviteit;
- h. in afwijking van hetgeen onder h bepaald is gelden ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' of 'bebouwingsconcentratie 2' de volgende maximale oppervlakten:
 1. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;
 2. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 800 m² bedragen;
- j. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie, tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning;
- k. detailhandel in ter plaatse vervaardigde streekproducten is toegestaan tot een maximum oppervlak van 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
 - l. horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 100 m²;
- m. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;
- n. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone wordt verbeterd;

o. uitbreiding van het bouwblok niet is toegestaan.

3.7.11 Bestemming Sport ten behoeve van manege

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Sport' ten behoeve van de vestiging van een manege. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. deze slechts is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' of 'bebouwingsconcentratie 2';
- b. deze niet worden opgericht binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – primair landbouwontwikkelingsgebied';
- c. er een rijhal mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 1.200 m²;
- d. paardenbakken dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht conform sub [3.2.6](#);
- e. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik.

3.7.12 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;
- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;
- g. de milieuvergunning onherroepelijk is ingetrokken.

3.7.13 Toevoeging woning door boerderijsplitsing

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', ten behoeve van de toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

- a. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;
- b. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;
- c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
- d. het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;
- e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- g. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- h. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

3.7.14 Realisatie van één woning in een bijbehorend bouwwerk

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', ten behoeve van de realisatie van één woning in een bijbehorend bouwwerk, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te

- worden aangetoond op basis van bijlage 5 Kadernota Intensieve veehouderij bij deze regels;
- b. het één bijbehorend bouwwerk betreft dat is opgenomen bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels en als zodanig als cultuurhistorische waardevol is aangemerkt;
 - c. de oppervlaktemaat van het gebouw bedraagt minimaal 30 m²;
 - d. de inhoudsmaat van het gebouw maximaal 750 m³ bedraagt;
 - e. de kenmerkende vorm en cultuurhistorische waarden van het betreffende bijbehorende bouwwerk gehandhaafd blijven;
 - f. de woning past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma;
 - g. na realisatie geen vergroting van de woning plaatsvindt;
- h. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- i. de milieuvergunning onherroepelijk is ingetrokken.

3.7.15 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' onder gelijktijdige verwijdering van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. De aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning;
- b. De aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd.
- c. Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



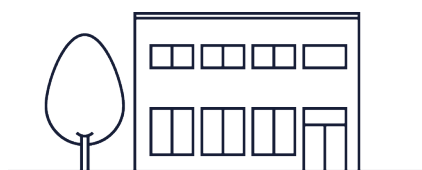
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!