



VEGHEL (ZIJTAART), Zondveldstraat 6

In het buitengebied gelegen, voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een vrijstaande langgevel woonboerderij met diverse bedrijfsgebouwen en verdere aanhorigheden, tuin en landbouwgrond op een perceeloppervlakte van minimaal 00.50.00 HA en uit te breiden tot een perceeloppervlakte van maar liefst 03.44.40 HA





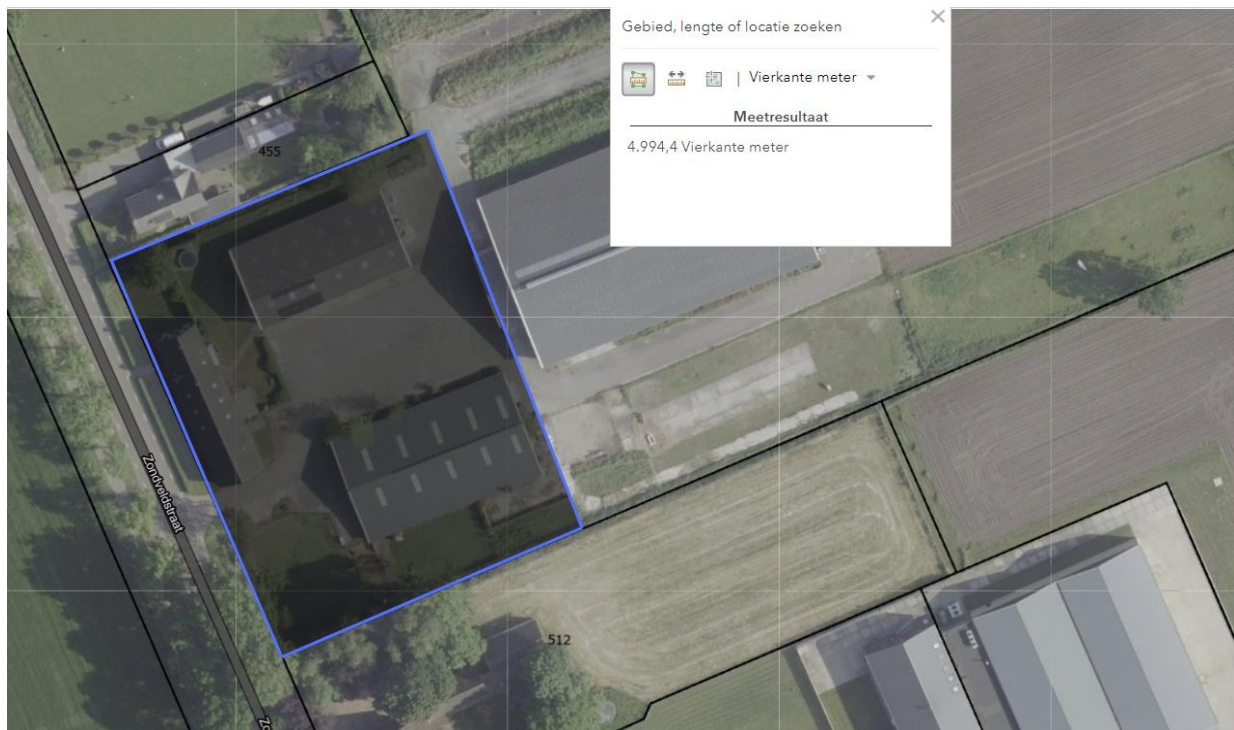
Algemeen

Een in het buitengebied - kort bij het centrum van ZIJTAART, de gemeente MEIERIJSTAD - op een fraaie en rustige locatie - gelegen voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een vrijstaande langgevel woonboerderij (voorhuis en achterhuis) met een schuur, werktuigenberging, en eventueel de betonnen putten (de grote voormalige ligboxenstal (bovenbouw, betonelementen, box dekken, roosters, voerhek en boxen) wordt verwijderd en zit niet in de verkoop) en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond op een totale perceeloppervlakte van maar liefst 03.44.40 hectaren.

Het object wordt als volgt te koop aangeboden:

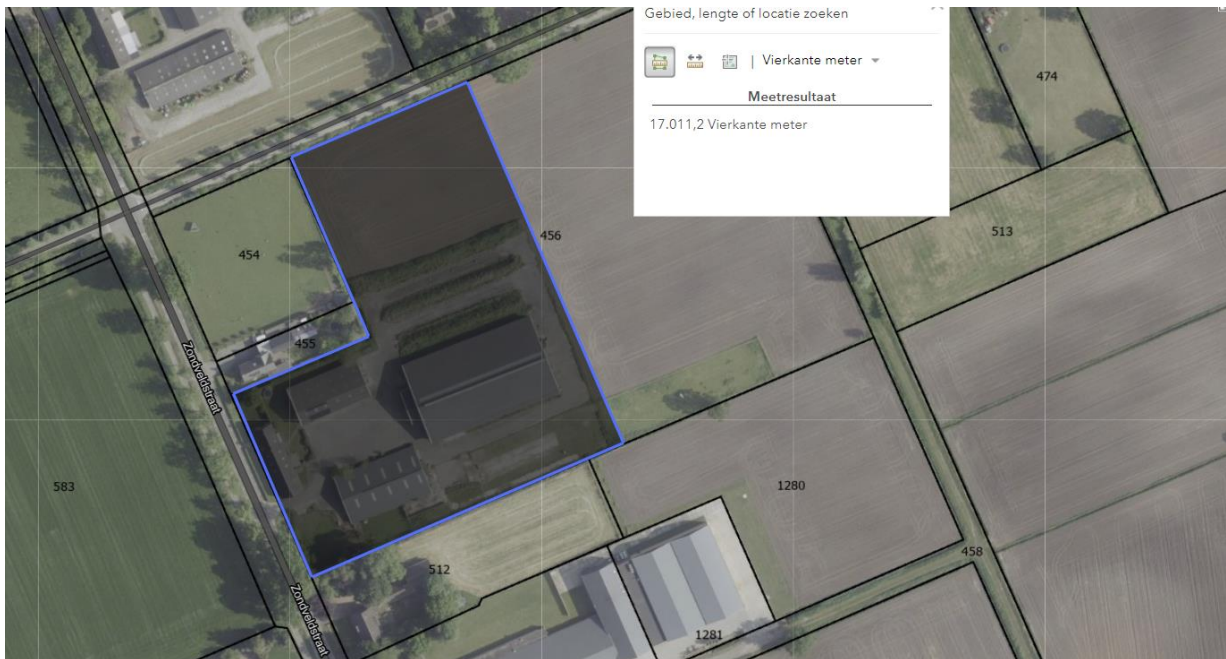
A) Voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een vrijstaande langgevel woonboerderij met een schuur, werktuigenberging en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin op een perceeloppervlakte van **circa 00.50.00 hectare.**

Verkoper zal meewerken aan een eventuele herbestemming en de grote ligboxenstal buiten deze koop voor zijn rekening slopen.



Het object met een perceeloppervlakte van circa 00.50.00 hectare.

B) Voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een vrijstaande langgevel woonboerderij met een schuur, werktuigenberging, met eventueel de betonnen putten (een grote voormalige ligboxenstal, bovenbouw, betonelementen, box dekken, roosters, voerhek en boxen worden op kosten verkoper verwijderd) en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond op een perceeloppervlakte van **circa 01.70.00 hectaren**.



Het object met een perceeloppervlakte van circa 01.70.00 hectaren.

C) Voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een vrijstaande langgevel woonboerderij met een schuur, werktuigenberging, met eventueel de betonnen putten (een grote voormalige ligboxenstal, bovenbouw en betonelementen box dekken en roosters en voerhek en boxen worden op kosten verkoper verwijderd) en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond op een perceeloppervlakte van **03.44.40 hectaren.**



Het object met een perceeloppervlakte van 03.44.40 hectaren.



Omgeving

ZIJTAART is een dorp in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch. Zijtaart is een kerkdorp van de gemeente Meierijstad. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Veghel. Veghel is een plaats die bekend staat om zijn rijke industriële geschiedenis en agrarische achtergrond.

Nabijgelegen kernen: Veghel, Eerde, Keldonk en Mariahout. Het object heeft een goede aansluiting op de snelweg A50 (Eindhoven – Oss) en is rijk aan diverse voorzieningen en sportverenigingen. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts circa 7 minuten rijden.

Enkele details over de Zondveldstraat en de omgeving:

Locatie en Toegang:

De Zondveldstraat bevindt zich in het buitengebied van Zijtaart. Het is een straat met voornamelijk vrijstaande woningen.

Veghel is goed bereikbaar via de A50, wat zorgt voor goede verbindingen naar steden zoals Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Woonomgeving:

De straat ligt in het buitengebied op korte afstand van de bebouwde kom van Zijtaart en op korte afstand van Veghel.

Veghel biedt diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, en sportfaciliteiten die toegankelijk zijn voor de bewoners van de Zondveldstraat.

Geschiedenis en Ontwikkeling:

Veghel heeft een lange geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen. De stad heeft zich ontwikkeld van een agrarisch dorp tot een belangrijke industriële en logistieke hub in Noord-Brabant.

Nabijgelegen Voorzieningen:

In de buurt van de Zondveldstraat bevinden zich diverse faciliteiten zoals supermarkten, scholen, parken, etc.

Veghel heeft ook een aantal culturele en recreatieve voorzieningen, waaronder theaters, musea en sportclubs.

Gemeenschap en Cultuur:

Veghel heeft een actieve gemeenschap met verschillende evenementen en festivals gedurende het jaar, wat bijdraagt aan de levendige sfeer van de stad.

Er zijn diverse verenigingen en clubs waar bewoners aan kunnen deelnemen, wat bevorderlijk is voor sociale cohesie en gemeenschapsgevoel.

Ziet u uzelf hier al wonen? Dan moet u het spraakmakende geheel zeker eens komen bekijken.

Hier woont u op een uitstekende locatie waar u optimaal kunt genieten van de rust en ruimte.



Ligging van het object.

Kadastrale gegevens

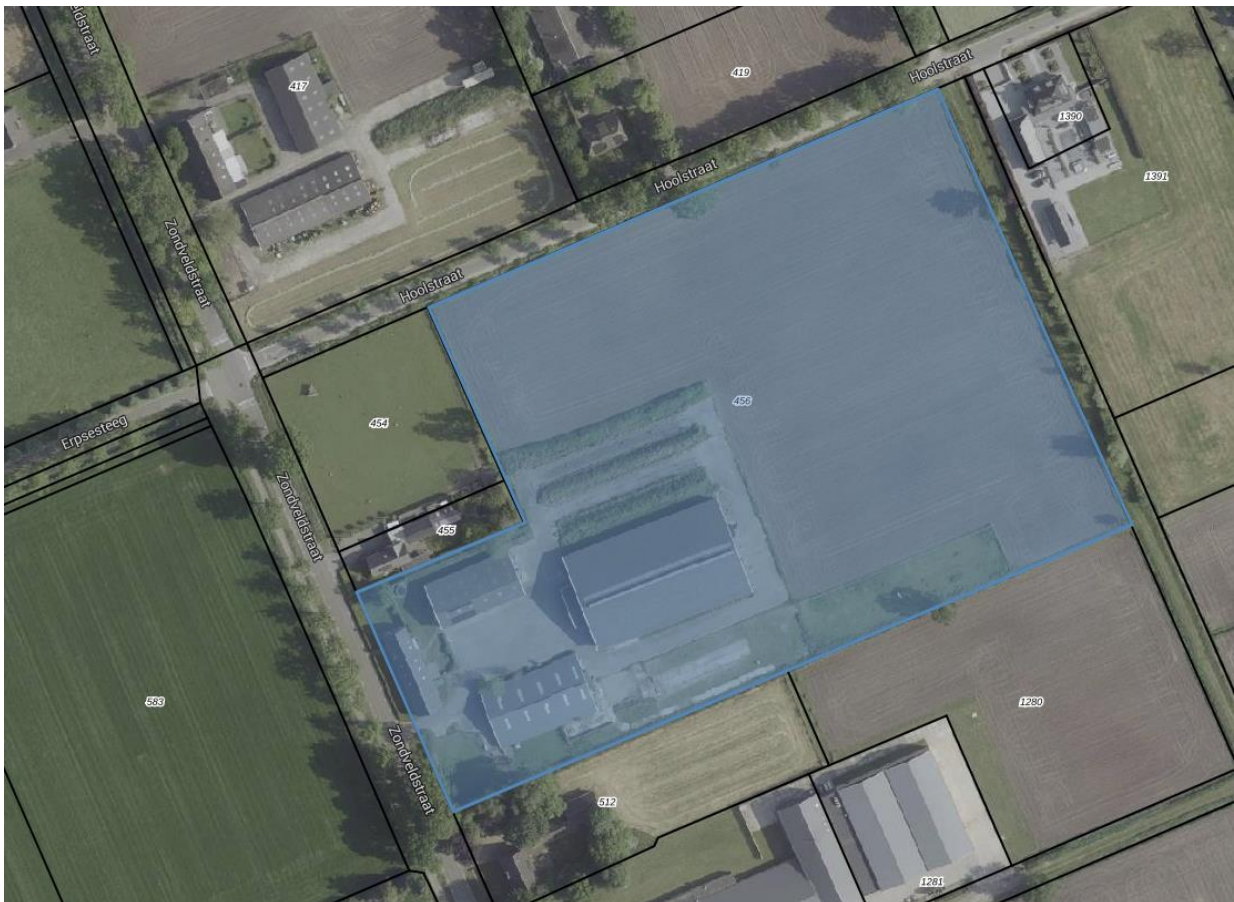
Gemeente VEGHEL, sectie P, nummer 456, ter grootte van 03.44.40 HA

Totale oppervlakte huiskavel

03.44.40 HA

Aantekening kadaster:

Voor zover geen bijzonderheden bekend.



(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar de aangehechte kadastrale uittreksel en kaart.

Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied", van de gemeente Veghel, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 22 oktober 2015, in werking getreden en deels onherroepelijk geworden. Krachtens dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

- Enkelbestemming : Agrarisch.
- Dubbelbestemming : Waarde – Archeologie 4.
- Bouwvlak : Bouwvlak.
- Gebiedsaanduiding : Landbouwontwikkeling.
- Gebiedsaanduiding : Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.
- Gebiedsaanduiding : Vrijwaringszone – radar.



Afbeelding plankaart BP (Bron: Ruimtelijke Plannen).



Bouwvlak

Afbeelding plankaart BP (Bron: *Ruimtelijke Plannen*).

Bestemmingsplanregels



Plan: Buitengebied
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.0860.BU01aa000000BP2013-VG02

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Zie verder in de bijlagen.

Nutsvoorzieningen

De navolgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig:

- Drinkwaterleiding.
- Elektriciteit 3 x 80 ampère.
- Aardgas.
- Drukriolering.
- Telefoon.
- Kabel TV / Internet.
- Glasvezel ligt in de berm en is niet aangesloten.

Milieuvergunning

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik is de navolgende milieuvergunning aanwezig. Op 04 augustus 2023 is een milieuvergunning (Melding activiteitenbesluit) verleend voor de navolgende aantallen dieren:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	Omschrijving RAV	RAV- versie vergund	OR- versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
paarden van 3 jaar en ouder	1	Diercategorie volwassen paarden (3 jaar en ouder)	2023-1	2024-1	5,00	0,00	0,00
pony's van 3 jaar en ouder	1	Diercategorie volwassen pony's (3 jaar en ouder)	2023-1	2024-1	3,10	0,00	0,00
schapen van 1 jaar en ouder (incl lammeren)	5	Overige huisvestingssystemen	2023-1	2024-1	3,50	0,00	39,00

(Bron: KRD Noord-Brabant).

Beregeningsvergunning

De navolgende beregeningsvergunning is aanwezig.

- Er is een beregeningsput, put ligt in het niet beschermde gebied, beregening is mogelijk via een bedrijfswater plan (BWP).
- In de tuin zijn 2 circuits ondergrondse leidingen aangelegd met sproeikoppen, aangesloten op de ontijzeringsinstallatie in de werktuigenberging.



(Bron: Bodem GIS kaart).

Omschrijving van het object

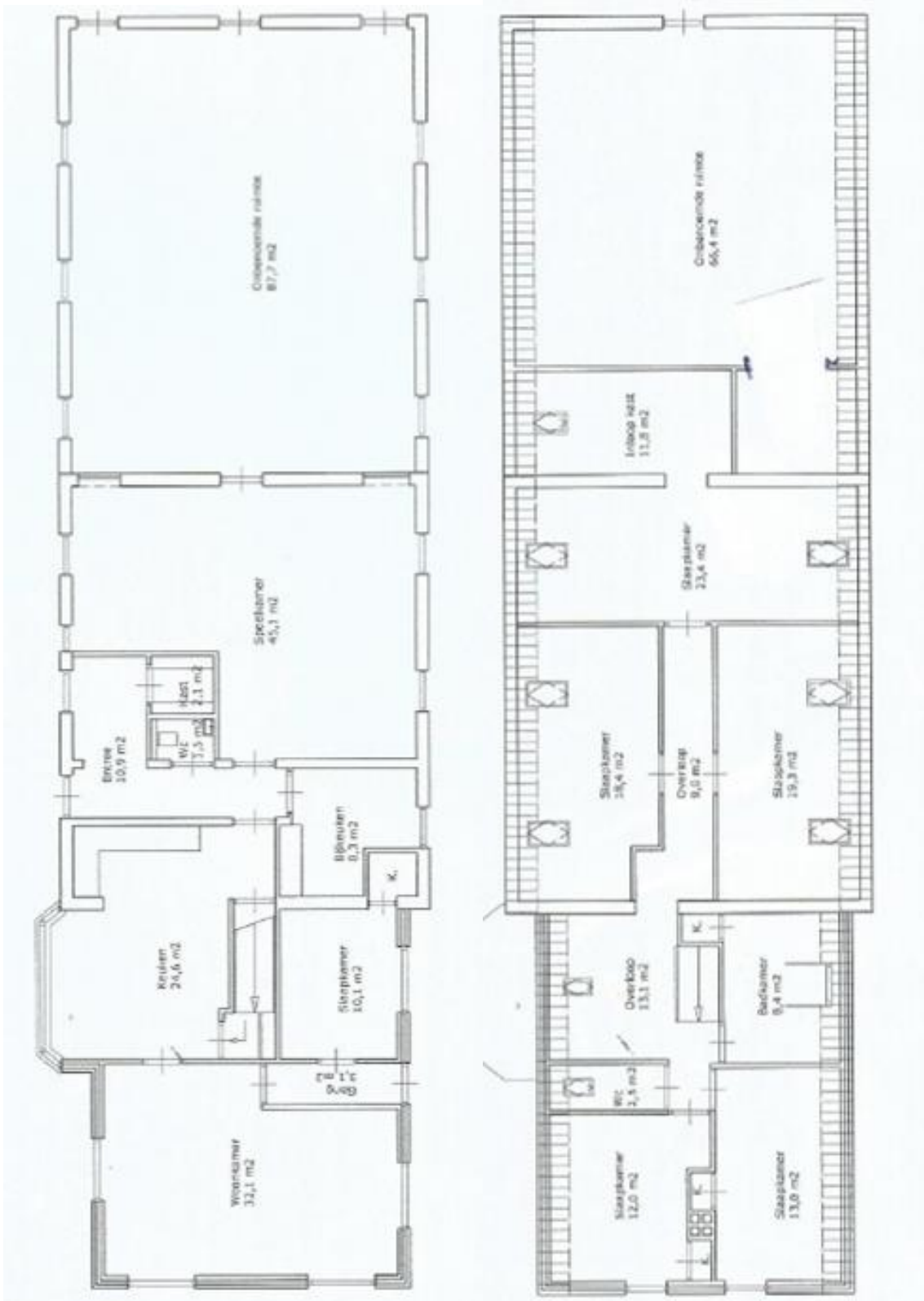


Luchtfoto: overzicht van de gebouwen

Vrijstaande langgevel woonboerderij:

Voorhuis en achterhuis van de woonboerderij:

- bouwjaar circa 1950 en grotendeels verbouwd in 2011.
- de inhoud bedraagt circa 1.250 m³.
- voorhuis opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuuren van baksteen, achterhuis gedeeltelijk muur voorgezet en voorzien van muurisolatie en het achterste deel is van steense muren.
- dak beschoten met geïsoleerde dakplaten (2011) en gedekt met gebakken pannen (2011).
- kozijnen van grotendeels kunststof en voorzien van isolerende beglazing en het achterhuis voorzien van hardhouten kozijnen en isolerende beglazing.
- betonnen verdiepingvloer voorhuis en achterhuis voorzien van een houten zolder met nieuwe underlayment platen.
- gehele woning voorzien van nieuwe deuren en nieuwe trap naar de 1^e verdieping.
- centrale verwarming op aardgas (HR ketel, 2021 Nefit) in alle woon- en verblijfsruimten.
- **Indeling begane grond:**
 - portaal;
 - wasmachineberging;
 - hangend toilet met fontein;
 - keuken met erker van hardhout, voorzien van isolerende beglazing en met keukeninrichting (2023) voorzien van keramische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap en hardstenen blad en een apart keukenblok met magnetron/oven, oven en koelkast;
 - diepe grote kelder;
 - woonkamer met openhaard;
 - slaapkamer/kantoorruimte;
 - in het achterhuis zit een vrije tijdsruimte met zolder en hierboven in gebruik als woning;
 - schuurgedeelte / berging met open ruimte.
- **Indeling eerste verdieping:**
 - Overloop;
 - 5 slaapkamers;
 - badkamer (2011) met bad en inloofdouche en vaste wastafel meubel (2023);
 - hangend toilet (2011) met fontein.
- **Indeling tweede verdieping:**
 - middels luik bereikbare vliering (niet beloopbaar).

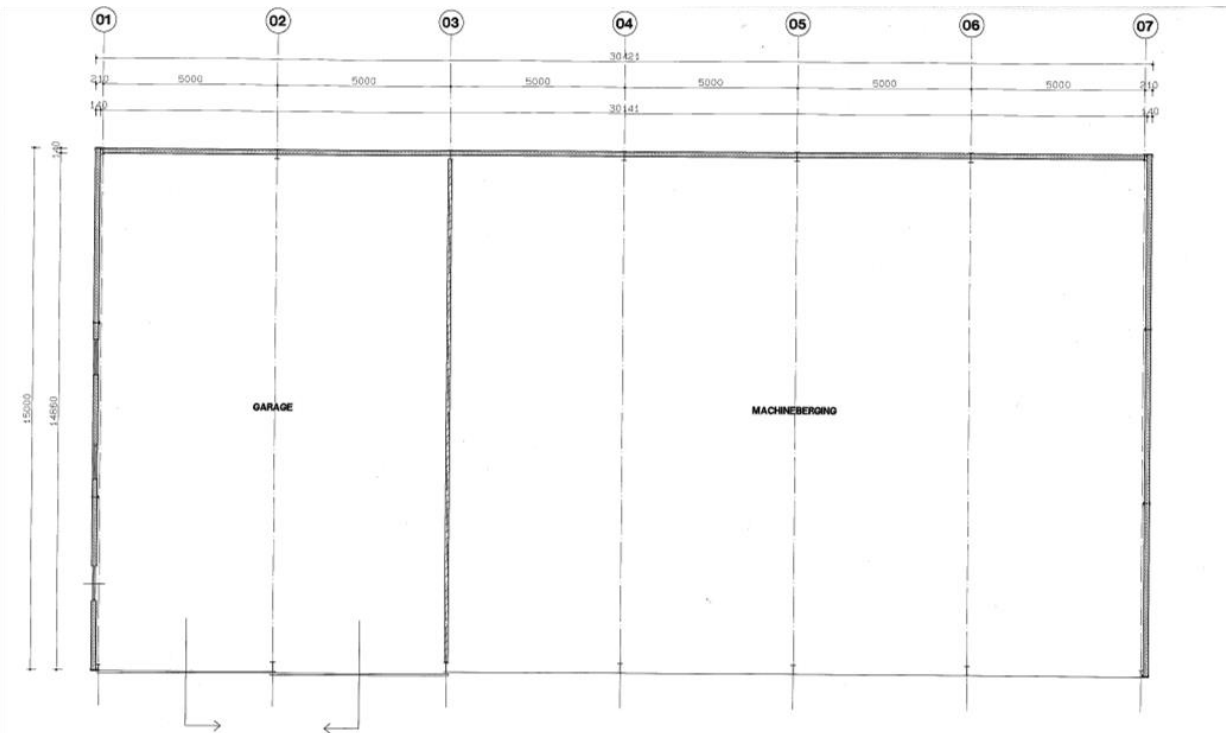


Schuur:

- bouwjaar circa 1975 en in 2014 voorzien van een nieuw dak.
- afmetingen circa 20 m x circa 32 m = oppervlakte 640 m², goothoogte 2 m, nokhoogte 5 m.
- kopgevels opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuren van baksteen en zijgevels halfsteens.
- het dak is gedekt met sandwich iso panelen en ligt op stalen spanten met staanders.
- natuurlijke ventilatie via luchtinlaat aan één zijde met vogelschroot en een rolgordijn en een open nok.
- aan één zijde een getrokken goot.

Werktuigenloods:

- bouwjaar 2011.
- afmetingen 15 m x 30 m = oppervlakte 450 m², goothoogte 3,00/4,25 m, nokhoogte 6,64 m.
- de drie wanden zijn opgetrokken in 1,00 m betonelementen wanden met steenstrips en hierboven damwandprofielplaten. De voorzijde is gedeeltelijk open.
- het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten en ligt op stalen spanten.
- twee zijde getrokken goten.
- de loods is voorzien van een gevulderde betonvloer in het gesloten gedeelte en een klinkervloer in het open gedeelte.
- twee vakken zijn gesloten met een sandwichpanelen tussenwand en sandwichpanelen schuifdeuren, voorziening van verlichting en een ontijzeringsinstallatie(Reмон) met aansluiting op de tuinsproeiers.

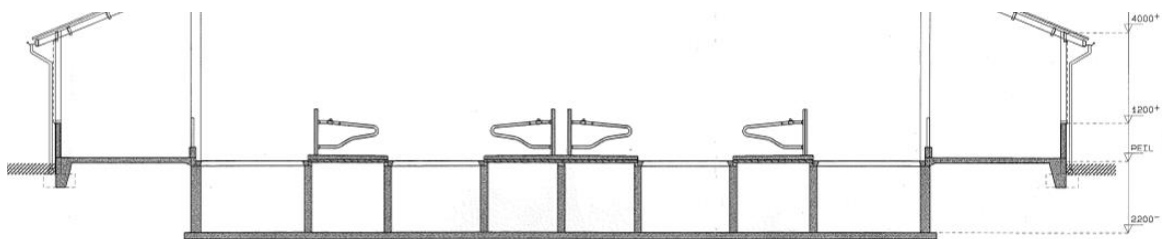


Eventueel met betonnen putten te koop

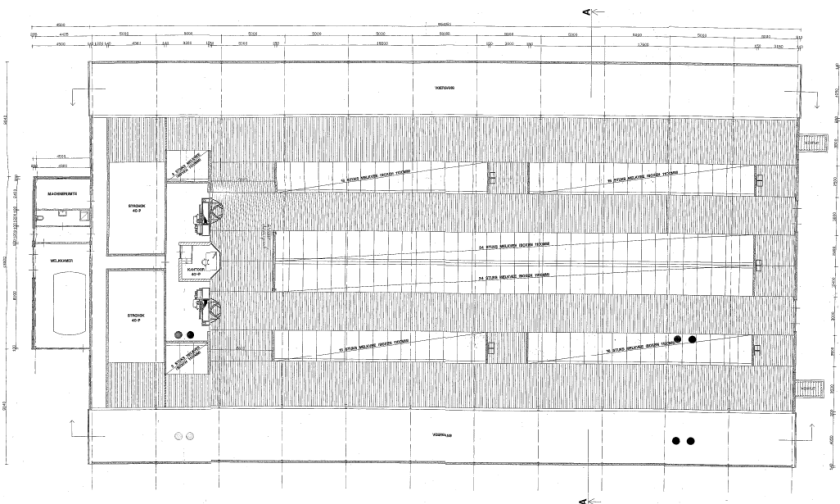
De voormalige ligboxenstal

(bovenbouw, beton elementen, box dekken, roosters, voerhek en boxen worden op kosten van de verkoper verwijderd)

- bouwjaar 2011.
- afmetingen 31,58 m x 55,42 m = oppervlakte 1.750 m².
- links en rechts twee voerpaden met gecoated voergoot.
- na verwijderden boven bouw blijven eventueel alleen de betonnen putten intact
- met circa 2.200 m³ mestopslag.
- In overleg met de verkoper kan eventueel alles worden verwijderd op zijn kosten.



DOORSNEDE STAL A-A



Diversen:

Erfverharding:

Circa 2.000 m² verharding van gebroken puin met een laag bitumen.

Waterput:

Eigen waterbron Remon met ontijzering put 40 m diepte en is vergund en gelegen in de werkplaats van de werktuigenberging.

Landbouwgrond

Het is zandgrond met een humushoudende deklaag van ca. 30 - 40 cm.

Het perceel is recht van vorm, verkaveld en goed ontsloten aan een openbare verharde weg.

Het perceel is niet gedraineerd.

Het perceel verkeert in goede staat van onderhoud.

Het perceel is thans in gebruik als bouwland.

Het perceel wordt geleverd vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht.



Bodemkaart



Bodemsoort:

- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (**Hn21**)

Algemene punten

Het object is gelegen in het buitengebied van ZIJTAART, de gemeente MEIERIJSTAD.

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Qua bodem verklaart verkoper enkel agrarisch te hebben gebruikt en niet bekend te zijn met verontreiniging.

De woonboerderij heeft Energielabel: F, echter er is na de verstrekking energielabel veel verbouwd aan de woning, nieuw geïsoleerd dak en isolatieglas geplaatst, hierdoor zal het energielabel nu veel hoger zijn!

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene tarief verhoogd. Het algemene tarief van de overdrachtsbelasting is opnieuw verhoogd per 1 januari 2023. De overdrachtsbelasting voor niet-woningen en voor woningen waar de verkrijgers niet voor langere tijd zelf in gaan wonen, is verhoogd van 8 naar 10,4%. Via deze verhoging wil men de positie van de starter en doorstromer ten opzichte van de belegger op de koopwoningmarkt verbeteren. Het algemene overdrachtsbelastingtarief geldt onder meer voor bedrijfsgebouwen en bedrijfsruimtes, aanhorigheden die niet tegelijk met een woning worden gekocht (bijv. tuin, garage of schuur), recreatiewoningen en tweede woningen, de woning van de ouders die de kinderen kopen en waarin de ouders blijven wonen, grond die bestemd is voor woningbouw, de verkrijging van de economische eigendom, enz.

Lager tarief van 2%. Voor woningen geldt een lager tarief van 2%. Sinds 1 januari 2021 geldt dit lage tarief alleen voor woningen die door de verkrijger (langdurig) als hoofdverblijf worden gebruikt. Vanaf 1 januari 2021 geldt er voor starters op de woningmarkt, onder voorwaarden, een vrijstelling.

Hogere grens vrijgestelde overdrachtsbelasting

De grens voor de vrijgestelde overdrachtsbelasting is per 01 januari 2024 verhoogd. Je hebt eenmalig recht op deze vrijstelling als je een woning koopt tussen je 18^{de} en 35^{ste}. De aankoopprijs mag dit jaar dan niet hoger zijn dan € 510.000,=. Vorig jaar was dat € 440.000,=.

Dat scheelt 2% overdrachtsbelasting.

Bezichtiging

Mocht u nog vragen hebben of wenst u het object te bezichtigen gelieve telefonisch contact op te nemen met de heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel, te bereiken onder mobiele telefoon: 06 – 53 39 76 30 of via ons kantoor 073 – 217 35 80.

De heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel zal u rondleiden.

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar jos.van.den.heuvel@arvalis.nl of vastgoed@arvalis.nl

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Onderzoekplicht:

Koper heeft een eigen onderzoekplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen / omgevingsplan, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Aansprakelijkheid

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed.

Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg.

Vraagprijs

De vraagprijs met de langgevelboerderij met schuur en werktuigenberging met ca. 5.000 m² ondergrond is € 850.000 k.k.

De vraagprijs voor het geheel met 03.44.40 ha is op aanvraag.

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

Arvalis

Kantooradres	Onderwijsboulevard 225 5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus	100 5201 AC 's-Hertogenbosch
Email	jos.van.den.heuvel@arvalis.nl
Mobiele telefoon	06 – 53 39 76 30
Telefoonnummer	073 – 217 35 80
Internet site	www.arvalisvastgoed.nl / www.fundainbusiness.nl / www.funda.nl

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Veghel P 456](#)

Kadastrale objectidentificatie: 045600045670000

Locatie Zondveldstraat 6

5465 PJ Veghel

BAG identificatie: [0860010000005711](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 34.440 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 166214 - 399641


Omschrijving Wonen (agrarisch)

Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 456</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	--	---

Bestemmingsplanregels



Plan: Buitengebied
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.0860.BU01aa000000BP2013-VG02

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.8 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- b. het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het (bestaande) aantal agrarische bedrijfswoningen dat in het betreffende bouwvlak voor de wijziging aanwezig was;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
- d. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid d;
- e. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven;

- g. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- h. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- j. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid van potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.

3.7.9 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- b. wijziging ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw', 'landbouw' en 'landbouwontwikkeling';
- c. wijziging ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dorpslandschap', 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw' en 'landbouw';
- d. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte het bestemmingsvlak ten behoeve van het agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf dient te hebben, waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' waar de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,5 hectare;
- e. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor de uitoefening van het agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij de oppervlakte in ieder geval niet meer mag bedragen dan in de bij deze regels behorende bijlage 2 is aangegeven;
- f. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag, indien deze kleiner is dan de, in de bij deze regels behorende bijlage 2, aangegeven oppervlakte, niet worden vergroot;

- g. indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing groter is dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2, dient de overmaat volledig afgebroken te worden, tenzij;
 - 1. de bedrijfsgebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben of;
 - 2. het gedeeltelijk afbreken van een bedrijfsgebouw bouwkundig niet verantwoord is;
- h. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- i. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- k. de wijziging leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- l. s voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- m. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- n. de wijziging leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de wijziging leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.7.10 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- b. wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dorpslandschap', 'toerisme', 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw', 'bos' en 'landbouw';
- c. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte het bestemmingsvlak ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf dient te hebben, waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging niet meer mag bedragen dan 0,5 hectare;
- d. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen noodzakelijk is voor de uitoefening van het niet-agrarisch bedrijf, waarbij de oppervlakte in ieder geval niet meer mag bedragen dan in de bij deze regels behorende bijlage 2 is aangegeven;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor een opslagbedrijf dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- f. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag, indien deze kleiner is dan de, in de bij deze regels behorende bijlage 2, aangegeven oppervlakte, niet worden vergroot;
- g. indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen groter is dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2, dient de overmaat volledig afgebroken te worden, tenzij;
 - 1. de bedrijfsgebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben of;
 - 2. het gedeeltelijk afbreken van een bedrijfsgebouw bouwkundig niet verantwoord is;
- h. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- i. wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- k. er mag geen buiten opslag plaatsvinden;
- l. de wijziging leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- m. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- n. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- o. de wijziging leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- p. de wijziging leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.7.11 Wijziging in de bestemming 'Recreatie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), teneinde een recreatief bedrijf toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- b. wijziging ten behoeve van een recreatief bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dorpslandschap', 'toerisme', 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw', 'bos' en 'landbouw';
- c. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte het bestemmingsvlak ten behoeve van het recreatief bedrijf dient te hebben, waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare;

- d. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen noodzakelijk is voor de uitoefening van het recreatief bedrijf, waarbij de oppervlakte in ieder geval niet meer mag bedragen dan in de bij deze regels behorende bijlage 2 is aangegeven;
- e. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag, indien deze kleiner is dan de, in de bij deze regels behorende bijlage 2, aangegeven oppervlakte, niet worden vergroot;
- f. indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen groter is dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2, dient de overmaat volledig afgebroken te worden, tenzij;
 - 1. de bedrijfsgebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben of;
 - 2. het gedeeltelijk afbreken van een bedrijfsgebouw bouwkundig niet verantwoord is;
- g. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- h. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- j. er mag geen buiten opslag plaatsvinden;
- k. de wijziging leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- l. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- m. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- n. de wijziging leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de wijziging niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

Regeling laag hangend Fruit gemeente Meierijstad:

4.4 Wonen in het buitengebied

4.4.1 Bouwregels voor (bedrijfs)woningen

De geldende bouwregels voor (bedrijfs)woningen sluiten meer aan bij de bouwregels van het stedelijk gebied en de wijze waarop daar gebouwd wordt dan op de wijze waarop in het buitengebied algemeen is en wordt gebouwd.

Goothoogte

De oorspronkelijke lang- en kortgevel boerderijen hebben verschillende goothoogten, te weten een lage goothoogte (2 à 2,5 meter) aan de stalkant en een hoge goothoogte van 3,5 à 4 meter aan de kant waar de (hooi)wagens naar binnen moesten rijden. Ook later gebouwde woningen en de woningen die tegenwoordig worden gebouwd in het buitengebied hebben over het algemeen één bouwlaag met een kap. Stedenbouwkundig is het van belang om deze bouwwijze te borgen. Daarom wordt juist een lagere goothoogte in de bouwregels opgenomen.

Deze lager maximale goothoogte moet ook niet te laag worden gelegd voor de bruikbaarheid van de leefruimte onder de kap. Wordt de bruikbaarheid beperkt dan zal er al snel behoefte zijn aan de bouw van dakkapellen, die de architectonische uitstraling van het hoofdgebouw kunnen verstoren. Rekening houdend met de laatste bouweisen, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit wordt een maximale goothoogte van 4,5 meter voorgesteld.

Inhoud woningen

Punt van aandacht en zorg is de vergroting van de maatvoering van de (bedrijfs-)woning in Veghel en Schijndel. In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van Veghel ligt nadrukkelijk vast, dat de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 600 m³. Dat geldt ook voor Schijndel al ligt het daar voor wat betreft aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet nadrukkelijk vast. Daarbij mag in de geldende regeling geen rekening worden gehouden met de vergunningsvrije uitbreidingen en aan- en uitbouwen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het minder gewenst dat grotere woningen ontstaan, die vooral bestaan uit meerdere aan- en uitbouwen. Anderzijds kunnen bewoners van het buitengebied niet worden verplicht om hun woning volledig te herbouwen, zodat de woning bestaat uit één hoofdmassa van 750 m³.

Gebruik van (woon)boerderijen

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor Schijndel ontbreekt een regeling voor woningen, die deel uitmaken van een (woon)boerderij, terwijl de regelingen in Veghel en Sint Oedenrode niet gelijkloidend zijn. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de begripsomschrijvingen, die in de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied worden gehanteerd. Voorgesteld wordt om aparte begripsomschrijvingen te hanteren voor aanbouw, aangebouwd bijgebouw, uitbouw en vrijstaand bijgebouw binnen het begrip [bijbehorend bouwwerk](#).

4.4.4 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen

Zoals hiervoor in de paragraaf over de bouwregels voor (bedrijfs)woningen is opgemerkt is de volgende regeling het uitgangspunt:

- er mag een (bedrijfs)woning worden gerealiseerd (al dan niet met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) van maximaal 750 m³. Als de bestaande woning groter is dan 750 m³, geldt deze inhoud als maximum;
- alle aangebouwde bijgebouwen boven de 750 m³ (danwel de reeds bestaande grotere inhoud van de (bedrijfs)woning ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) worden aangemerkt als bijgebouw (conform de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan) bij de woning. Voor deze aangebouwde bijgebouwen en de vrijstaande bijgebouwen geldt op basis van het bestemmingsplan een maximum van 150 m².

Dit maximum aan bijgebouwen, bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is van belang dat daarvoor passende begripsomschrijving in de planregels worden opgenomen.

Of een aanbouw of aangebouwd bijgebouw toegerekend moet worden aan de inhoud van de woning of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zal duidelijk moeten blijken uit de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvrager/initiatiefnemer zal in de aanvraag en in de bijlagen (tekening) nadrukkelijk moeten aangeven welke ruimte onderdeel is van de woning en welke functie de betrokken ruimte zal hebben en welk bijbehorend bouwwerk onderdeel is van de aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen en welke functie(s) de ruimte(n) in de bijgebouwen zullen krijgen. Uit de aanvraag om omgevingsvergunning zal duidelijk moeten blijken dat de maximale inhoud van de (bedrijfs)woning van 750 m³ en de maximale oppervlakte van aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen van 150 m² niet wordt overschreden.

Uiteindelijk is het ruimtelijk aspect bepalend, te weten een woning van 750 m³ en bijbehorende bouwwerken al dan niet vrijstaand van 150 m². Dat later een aangebouwde ruimte alsnog een woonfunctie krijgt is daarbij niet van belang. In vrijstaande bijgebouwen mogen echter geen primaire woonfuncties worden ondergebracht, tenzij er sprake is van een mantelzorgvoorziening. Permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten.

Bij de keuze van de maximale oppervlakte van 150 m² is het volgende in de overwegingen meegenomen:

- Op basis van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht mogen bijbehorende bouwwerken zonder vergunning worden gebouwd als de totale oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan 150 m² (dit afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied). Aangezien het maximum van 150 m² wordt bereikt bij een bebouwingsgebied van 900

35

m² zal het maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken in het buitengebied op veel percelen mogelijk zijn op basis van artikel 2 van bijlage II Bor.

- In de geldende bestemmingsplannen is het maximum aan bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken gesteld op 100 m². Met toepassing van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 van bijlage II Bor) kan daarvan standaard worden afgeweken tot een maximum van 150 m², tenzij het bebouwingsgebied daarmee voor meer dan 50% wordt bebouwd.

Overigens is het niet de bedoeling dat de aanpassing van de regels van de bestemmingsplannen voor het buitengebied, zodat standaard 150 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan, leidt tot ruimere bouw mogelijkheden bij (bedrijfs)woningen. Ook als de beleidsnotitie Kruimelgevallen, waarin het maximum van 150 m² al is vastgelegd, niet wordt aangepast kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen alleen verder worden vergroot op basis van de sloop-bonus regeling, tot maximaal 300 m² (artikel [7.16](#)).

Bij de keuze van goot- en nokhoogte is het van belang om deze af te stemmen op de goot- en nokhoogte van de woning. Vanwege de ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw is het wenselijk om de hoogtes ten minste zo'n 1,5 à 2 meter lager te houden dan die van het hoofdgebouw. Aangezien bestaande hoofdgebouwen veelal nog een lagere nokhoogte zullen hebben dan het nieuwe maximum van 10 meter is het wenselijk om de bouwhoogte van bijgebouwen voorlopig te maximeren op 6 meter..

4.4.5 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

In de regels van de drie geldende bestemmingsplannen zijn nu regels opgenomen over:

- Erf- en terreinafscheidingen;
- Antennes;
- Lichtmasten;
- Overkappingen;
- Onoverdekte zwembaden.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn in artikel 2 (vergunningvrije bouwwerken) regels opgenomen over:

- Tuinmeubilair, niet hoger dan 2,5 m;
- Sport- en speeltoestellen, niet hoger dan 2,5 m;
- Vlaggenmasten;
- Erf- en terreinafscheidingen;
- Antenne-installaties, al dan niet op of aan gebouwen geplaatst;
- Andere bouwwerken, mits niet hoger dan 1 meter met een oppervlakte van maximaal 2 m².

Gezien de regels van Bijlage II van het Bor is het stellen van regels over de daarin geregelde bouwwerken in het bestemmingsplan niet nodig. Blijft over de noodzaak voor het stellen van regels over lichtmasten, overkappingen en onoverdekte zwembaden. Voor het plaatsen van nestgelegenheden op hoge palen, zoals ooievaarsnesten of nestkasten voor torenvalken, uilen en dergelijke is gekozen om een regeling op te nemen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- niet hoger dan 10 m, en
- de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Voorgesteld wordt de regels voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde uit te breiden met nestgelegenheden met een maximum van 8 meter.

4.4.6 Sloop-bonus regelingen

Middels de sloop-bonus regeling willen gemeenten en provincies de kwaliteit van het buitengebied verbeteren door mogelijkheden te bieden om nieuwbouw te plegen als oude stallen gesloopt worden. De sloopregeling is voor eigenaren van te slopen bebouwing een stimulans om bestaande (oude) bebouwing te slopen.

A. Vergroten inhoud woning (sloop-bonus)

Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen), worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van 1.000 m³.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

<i>gesloopte oppervlakte</i>	<i>extra uitbreiding woning in m³</i>
0 - 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Rekenvoorbeeld:

- huidige woning: 750 m³
- er wordt 450 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt
- extra uitbreiding woning: 0,5 x 450 m² = 225 m³

totaal toegestane inhoud: 975 m³

B. Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Wanneer alle voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van 300 m² (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). In het kader van welstand kunnen nadere eisen worden gesteld aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen. De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

In het bestemmingsplan nemen we een sloopbonusregeling op voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar een bestemming 'Wonen' tot 300 m². De regeling stimuleert de sloop van bedrijfsbebouwing omdat initiatiefnemers voor sloop beloond worden. We hebben gezocht naar een goede verhouding van sloop versus extra ruimte waarbij we enerzijds rekening houden met de hoge sloopkosten en anderzijds er zorg voor dragen dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering. We houden een verhouding aan van 1:2.

Koppelen sloop aan locaties elders

Door een nieuwe ontwikkeling te koppelen aan de sloop, eventueel op een andere locatie, wordt een impuls gegeven aan de gewenste ontstening van het buitengebied. Waar nodig bij elkaar brengen van partijen met een sloopbehoefte en sloopvraag. Ten behoeve van een goede verhouding van sloop versus extra ruimte waarbij we enerzijds rekening houden met de hoge sloopkosten en anderzijds er zorg voor dragen dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering, kan een verhouding worden aangehouden van 1:2.

Extra oppervlakte bijbehorende bijgebouwen voor hobbymatig houden van vee

Voor het oprichten van bebouwing voor het hobbymatig houden van dieren waarbij gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonus regeling is een aparte regeling opgenomen. Het wordt toegestaan om één gebouw in het kader van sloop-bonus op te richten voor het houden van hobbydieren. Voor de maatvoering blijft gelden dat het totaal aan bijbehorende bouwwerken maximaal 300 m² bedraagt.

Voorkomen dubbeltelling of inzet van sloop voor overige regelingen

In de regels is verder aangegeven dat de verschillende sloop-bonus in samenhang gebruikt kunnen worden, maar dat daarbij wel geldt dat er geen dubbeltelling plaats mag vinden. Als er 500 m² gesloopt wordt mag er dus niet in ruil daarvoor een vergroting van $500 \text{ m}^2 \times 0,5 = 250 \text{ m}^2$ aan vergroting van een woning én dezelfde sloop van 500 m² aanleiding zijn om het maximum aan bijgebouwen van 300 m² te realiseren. Wat wel kan, is een sloop van 500 m² en het aanwenden van 300 m² voor het vergroting van een woning en de overige 200 m² in te zetten voor vergroting van bijbehorende bouwwerken. Daarbij gelden de absolute maximum maatvoeringen in de afzonderlijke regelingen.

Verder is aangegeven dat sloop-bonus niet toegepast mag worden als er sloopsubsidie ontvangen is voor het slopen van de overtollige bebouwing. In dat geval is de sloop immers al verplicht en zou toepassen van sloop-bonus afbreuk doen aan de doelstelling om versterking in het buitengebied tegen te gaan.

4.4.7 Regels gebruik voor statische opslag bij wonen

Over het algemeen vindt herziening van de bestemming 'agrarisch' al dan niet met waarden alleen plaats op verzoek van een eigenaar/initiatiefnemer, als er plannen bestaan voor ander gebruik van woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In die gevallen is/wordt over het algemeen medewerking verleend voor hergebruik onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Echter bij het opstellen van integrale herzieningen van bestemmingsplannen zijn percelen met een flinke oppervlakte (vaak vele malen meer dan de in het bestemmingsplan toegestane maximale 150 m² aan bijbehorende bouwwerken) aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bestemd tot 'wonen' mede vanwege het beginsel dat grond en gebouwen moeten worden bestemd overeenkomstig de bestaande functie. Gebruik van deze bestaande overmaat aan bijgebouwen bij een woning voor statische opslag van maximaal 400 m² is een passend hergebruik. De toestemming voor dit gebruik gaat gepaard met sloop van de overtollige bebouwing op het perceel.

Met het opnemen van een regeling daarvoor binnen de regels van de bestemming 'wonen' kan worden tegemoet gekomen aan veelal bestaand, maar niet gelegaliseerd gebruik van deze bebouwing.

Foto's





















