



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

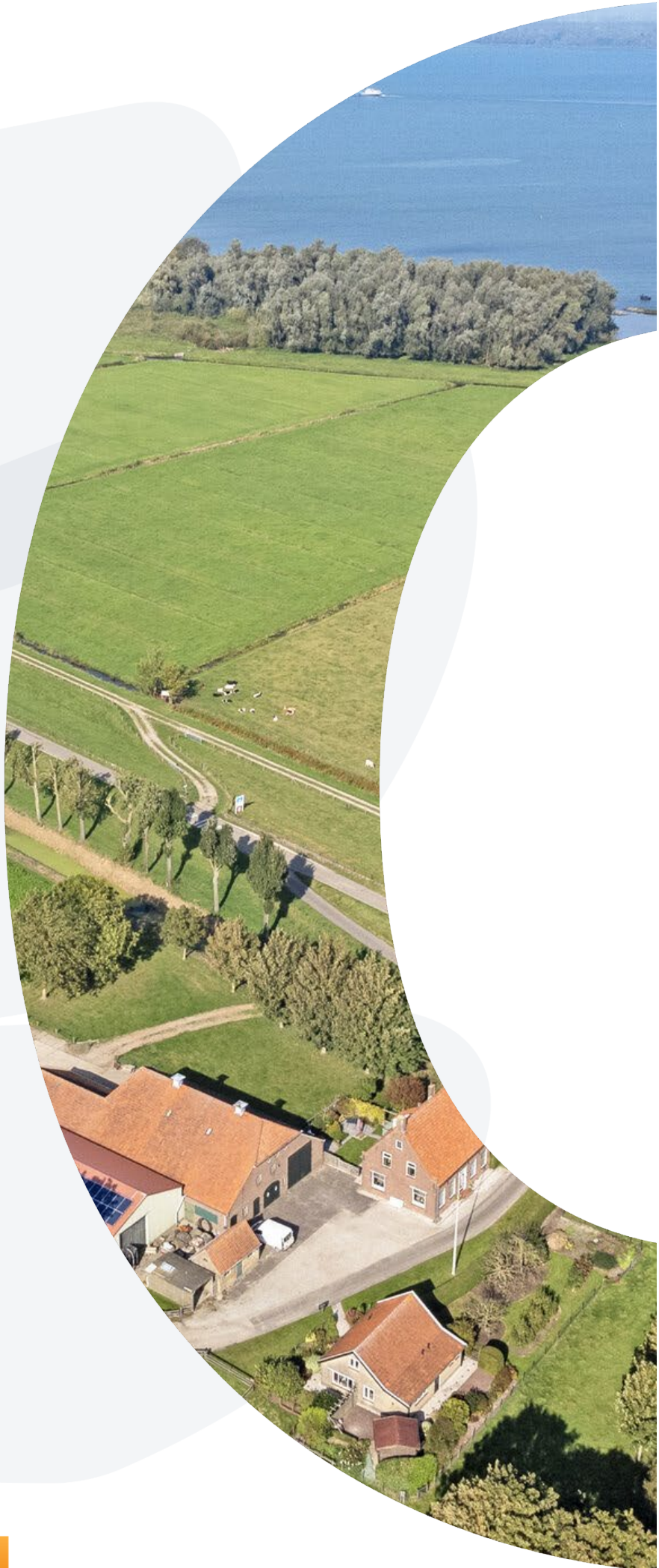
**BOERDERIJ "LEEUWENSTEE"
AAN DE OOSTDIJK 24 EN 26
IN WILLEMSTAD,
TOTAAL GROOT 33.26.86 HA**

Kenmerk
60345511

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven akkerbouwbedrijf "Leeuwenstee" met een vrijstaand woonhuis, landbouwschuur met aardappelbewaring en werktuigenloods, een tweede vrijstaande bedrijfswoning, erf, ondergrond en landbouwgrond, ter grootte van totaal 33.26.86 ha, staande en gelegen aan de Oostdijk 24 en 26 te Willemstad.

OMGEVING

De boerderij "Leeuwenstee" is gelegen in het buitengebied van Willemstad (provincie Noord-Brabant). Willemstad is een vestingstad in de gemeente Moerdijk. Het object is gelegen in het buurtschap Tonnekreek tussen de vesting van Willemstad en Klundert. Ten noorden van de boerderij ligt het Hollandsch Diep.

Willemstad ligt in een zeekeipolder die in de 16^e eeuw werd aangelegd. Binnen de Polder De Ruigenhil liggen een aantal kreekrestanten die beheerd worden onder de naam Ruigenhil.

De poortpalen bij de entree van de boerderij zijn aangemerkt als Rijksmonument.



HOOFDWONING – OOSTDIJK 24

De hoofdwoning staat centraal op het erf. Rondom de woning is een fraaie siertuin en het erf gesitueerd.

bouwjaar	1948 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 588 m ³ (bron: bouwtekening)
oppervlakte	circa 182 m ² (bron: meetrapport Zibber)
renovaties	niet recent
fundering	op staal gefundeerd
kelders	aanwezig, circa 9 m ²
constructie	traditioneel
gevels	metselbaksteen, steens met binnenzijde spouwmuur
vloerconstructie	betonnen vloer (holle baksteen) en houten zoldervloer, asbestcement dekvloer in badkamer
kapconstructie	houten spantconstructie
thermische isolatie	dak: niet aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	overwegend kunststof kozijnen en enkele houten kozijnen
plafonds	pleisterwerk
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk tot goed
indeling	begane grond: entree, meterkast, hal, trap naar de verdieping en kelder, woonkamer en suite, keuken, bijkeuken met Cv-opstelling (2016), toiletruimte en slaapkamer (kantoor). eerste verdieping: overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer (met Azobé houten balkon). Eén van de slaapkamers biedt toegang tot de zolder. zolder: open zolderverdieping met spantconstructie in het zicht.







TWEEDE WONING – OOSTDIJK 26

De tweede woning is een bungalow die ten zuidoosten van de hoofdwoning is gebouwd. Rondom de woning is een mooie siertuin met terras en een houten tuinhuis (9 m²) gesitueerd.

bouwjaar	1959 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 337 m ³
oppervlakte	circa 91 m ² (bron: meetrapport)
renovaties	niet recent
fundering	ringfundering
kelders	niet aanwezig
constructie	traditioneel, houten skelet-bouw
gevels	metselbaksteen, spouwmuur (1988) met gipsplaten binnenzijde
vloerconstructie	houten- en betonvloer
kapconstructie	houten spantconstructie
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: vloer aanwezig
puien en kozijnen	houten kozijnen
plafonds	paneelplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree, hal met trap naar de verdieping, toiletruimte, woonkamer, keuken, was-/stookruimte met Cv-installatie (2006), slaapkamer en badkamer. eerste verdieping: overloop met slaapkamer







LANDBOUWSCHUUR MET AARDAPPELBEWARING (WAGENHUIS)

bouwaard	landbouwschuur met (voormalige) aardappelbewaring
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1956 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 410 m ² inclusief wagenhuis
nokhoogte	circa 9 m
gothoogte	circa 3,5 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken in metselwerk spouwmuur
deuren	geïsoleerde schuifdeur, dubbele en enkele houten draaideuren
vloerconstructie	betonnen vloer (gewapend 12 cm dikte)
kapconstructie	houten gelijmde spantconstructie
dakbedekking	rietonderlaten met dakpannen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk tot goed
functionaliteit	redelijk
indeling	<p>Diverse opslagruimten, inpandige garage, voormalige aanbindstal met betonnen (holle baksteen) zolder, voormalige paardenboxen, werktuigenberging en graanzolder. Trap naar zolderruimte met betonvloer.</p> <p>Wagenhuis met werkplaats met houten deuren. Naast het wagenhuis is een met stalen damwandprofielplaten overdekte brandstofopslagruimte aanwezig.</p>





WERKTUIGENBERGING

bouwaard	werktuigenloods
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1990 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 225 m ² inclusief aanbouw
nokhoogte	circa 6 m
gothoogte	circa 4 m
renovaties	niet recent
fundering	ringfundering
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	werktuigenberging: borstwering met stalen damwandplaten en een deel opgetrokken in metselwerk (buitenmuur landbouwschuur)
deuren	overheaddeur (elektrisch 4 m x 4 m), houten draaideur en loopdeur
vloerconstructie	betonnen tegels.
kapconstructie	stalen spantconstructie
dakbedekking	sandwichpanelen met 38 zonnepanelen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk tot goed
indeling	open ruimte



STENEN BERGING MET CARPORT

bouwaard	stenen berging (voormalig varkens/kippenhok)
bouwjaar	circa 1900
oppervlakte begane grond	circa 4.01 m x 3.30 m = circa 18 m ² en 16 m ² carport
gevels	metselwerk en golfplaten
dak	zadeldak gedekt met pannen
kwaliteit	redelijk
bijzonderheden	trap naar kleine bergvliering in de stenen berging







LANDBOUWGROND

De bijbehorende landbouwgrond is volledig aan de boerderij gesitueerd. Via een semi-verhard kavelpad zijn de meest zuidelijke percelen te bereiken. De kavel ten westen van de boerderij heeft ook een ontsluiting naar de openbare weg.

HUISKAVEL

oppervlakte	circa 32.46.86 ha
kadastraal bekend	gemeente Willemstad, sectie H, nummers 136 en 137 (gedeeltelijk)
ligging	Polder De Ruigenhil, ten oosten van Willemstad
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via twee dammen naar de Oostdijk en één vanaf de Oostmiddelweg (over perceel 137)
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage (deels 2014), 8 – 10 meter afstand
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	voor zover bekend niet aanwezig
bijzonderheden	er is beschikking over zoetwater



TERREINVOORZIENINGEN

Het erf is rondom de bedrijfsgebouwen en tussen de woningen gesitueerd. Aan de oostzijde betreft dit een met asfaltbeton verhard pad dat naast de werktuigenschuur overgaat in betonverharding.

aantal inritten	twee naar de teen van de dijk die naar oost en west een verharde oprit heeft naar de Oostdijk
erfdienstbaarheid	ten behoeve van de aangeboden boerderij is er een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het dijkperceel gemeente Willemstad, sectie G, nummer 48
hekwerken	Poortpalen met een smeedijzeren hekwerk. De poortpalen zijn aangemerkt als Rijksmonument.
kavelpad	aanwezig, circa 450 m deels semiverhard
groenvoorzieningen	aanwezig
terreinverlichting	aanwezig
verhardingen	gestort beton, grind en asfalt
kwaliteit	redelijk tot goed





NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op propaangas, water, elektriciteit (220/380), 3 x 35A, telefoon, glasvezel (volgt), 2x septictank (à 6 m³) en centrale verwarming.

ENERGIELABEL

Het woonobject Oostdijk 24 heeft het energielabel E toegekend gekregen per 20 maart 2024.

Het woonobject Oostdijk 26 heeft het energielabel G toegekend gekregen per 22 maart 2024.

Een kopie van de beide energielabels wordt aan de koper aangeleverd voor de juridische levering.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Willemstad	H	91	00.02.50 ha
Willemstad	H	136	12.00.00 ha
Willemstad	H	137	21.24.36 ha
totaal groot			33.26.86 ha

Bijlage 1: kadastrale uittreksels en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

LIGGING EN GEBRUIK

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Willemstad, in de Polder De Ruigenhil.

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland. Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2024	2023	2022	2021	2020
Perceel H 136	Zomertarwe, bieten	Tarwe, bieten	Aardappelen, tarwe	Tarwe, uien, aardappelen	Uien, tarwe
Perceel H 137	Bruine bonen, zaaiuien en aardappelen	Tarwe, uien, bieten, bonen	Bonen, tarwe, uien, aardappelen	Tarwe, bieten, uien	Bieten, bonen, aardappelen, tarwe, uien

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2024 bedragen € 70,65 per ha.

¹ Bron: Boer & Bunder



ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.

Voor de ontsluiting van en naar de Oostdijk is een erfdienstbaarheid gevestigd.

KWALITEIT

De percelen zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5.²

De grondanalyses zijn op aanvraag beschikbaar.

De aangeboden percelen zijn goed ontwaterd door middel van drainage en mede daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk', vastgesteld door de raad op 1 maart 2018.³

In dit bestemmingsplan hebben de percelen de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen: 'Agrarisch' en 'Water'.

Dubbelbestemmingen: 'Archeologie 5' en 'Waterstaat – Waterkering'.

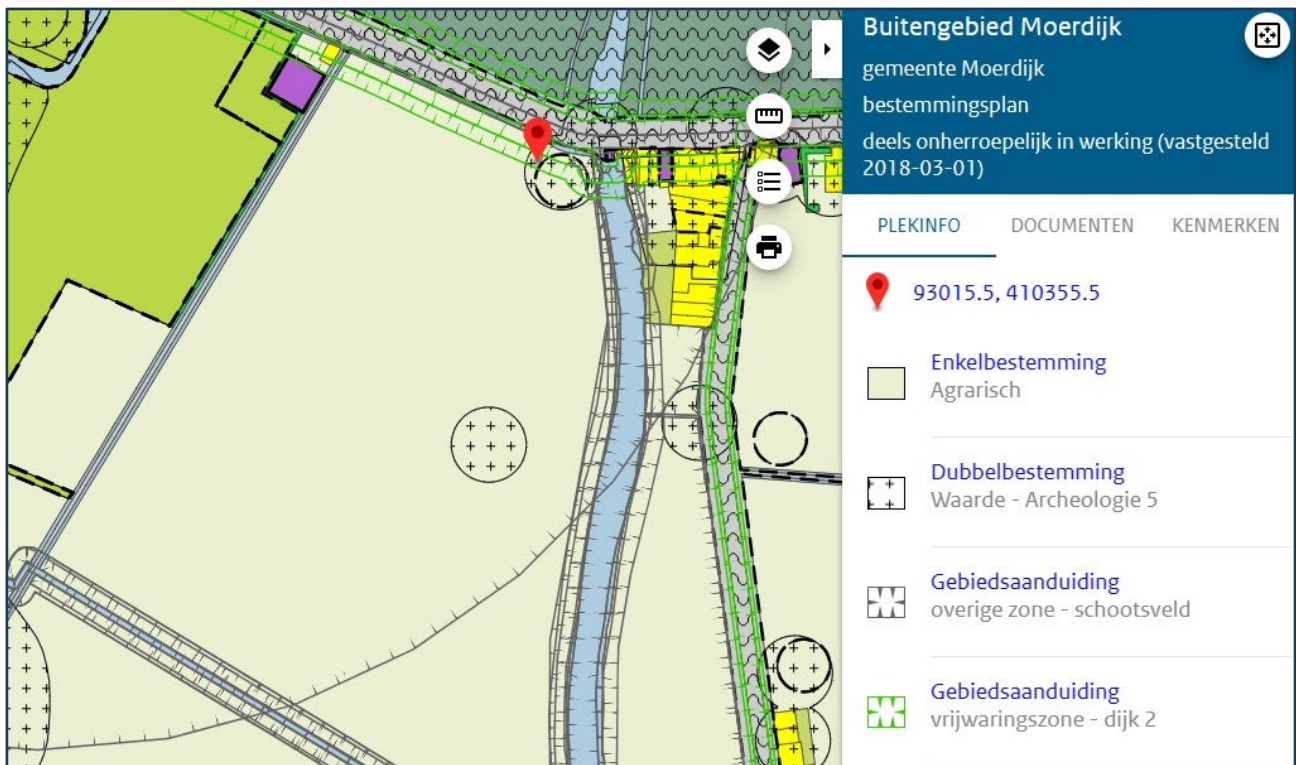
Gebiedsaanduidingen: 'overige zone – schootsveld', 'vrijwaringszone – dijk 1', 'vrijwaringszone - dijk 2', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – natuur netwerk Brabant – ecologische verbindingzone', 'overige zone – behoud en herstel watersystemen' en 'overige zone – groenblauwe mantel'.

Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – bouwstede'.

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Moerdijk zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op de aangeboden percelen.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht is voorbehouden aan verkoper.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten. Wel zijn er 484 Cosun Ledenleveringsbewijzen over te nemen tegen nader overeen te komen voorwaarden.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg, landerijen niet eerder dan rovenooft 2024 Woonhuis nummer 24 uiterlijk 2 jaar na juridische levering
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Bijlage 4: plattegronden van de objecten

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.





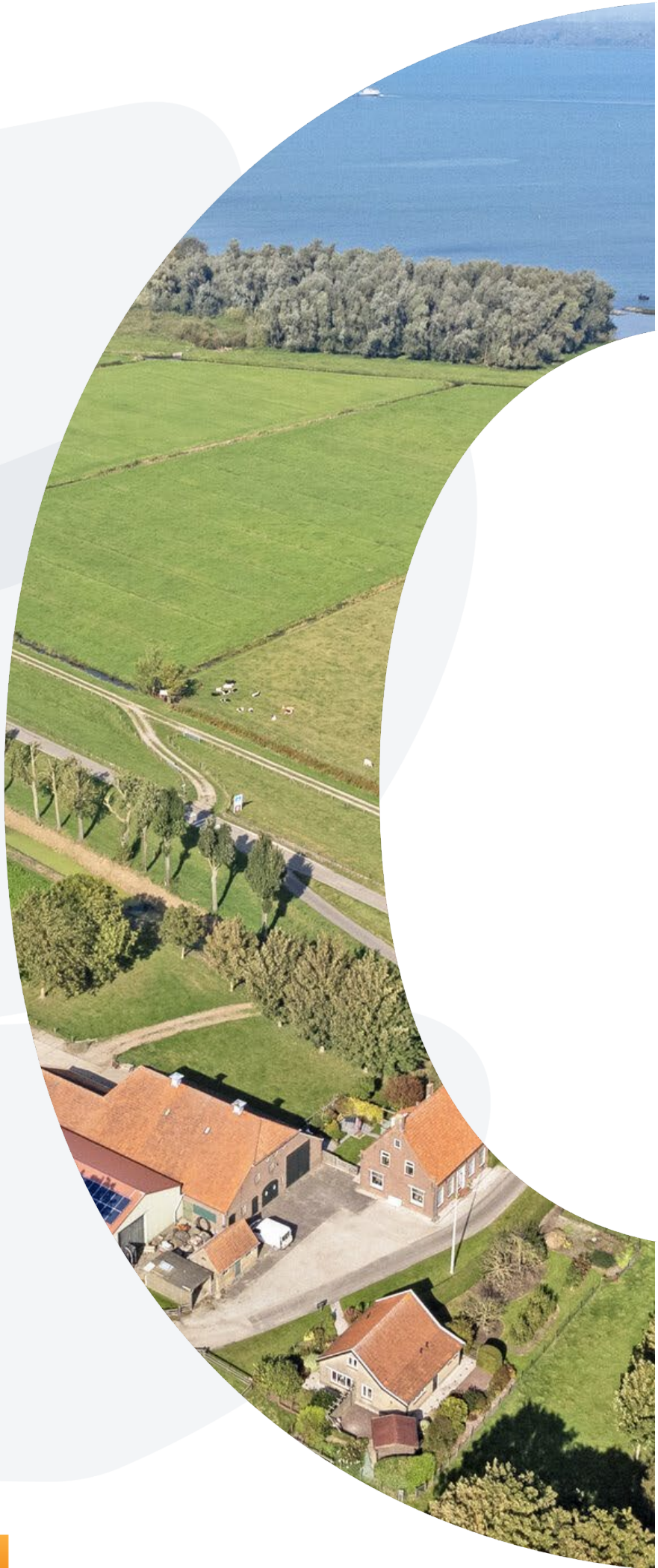
OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**KADASTRALE UITTREKSELS
EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**





BETREFT

Willemstad H 91

UW REFERENTIE

60345511

GELEVERD OP

04-03-2024 - 13:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11173084674

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-03-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Willemstad H 91](#)

Kadastrale objectidentificatie: 010490009170000

Locatie Oostdijk 26

4797 SC Willemstad

BAG identificatie: [1709010000012397](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 250 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 93074 - 410314

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 69617/200](#)

[Hyp4 67526/87](#)

[Hyp4 63520/133](#)

[Hyp4 7676/51 Breda](#)

Ingeschreven op 14-12-2016 om 12:03

Ingeschreven op 31-12-2015 om 13:22

Ingeschreven op 07-11-2013 om 11:07

Ingeschreven op 21-11-1988

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

[REDACTED]



BETREFT

Willemstad H 91

UW REFERENTIE

60345511

GELEVERD OP

04-03-2024 - 13:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11173084674

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-03-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Willemstad H 136](#)
Kadastrale objectidentificatie: 010490013670000

Kadastrale grootte 120.000 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92849 - 409663

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Willemstad H 87](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in de zin van de Wet kenbaarheid rijksmonumentenregister door minister OCW
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/136](#) Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Datum in werking 01-04-1970

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82640/96](#) Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 01-04-1970

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15148/9 Breda](#) Ingeschreven op 01-04-2004 om 09:00

Naam gerechtigde 

Adres 


Geboren  te 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Willemstad H 136

UW REFERENTIE

60345511

GELEVERD OP

04-03-2024 - 13:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11173084710

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-03-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Willemstad H 137](#)

Kadastrale objectidentificatie: 010490013770000

Locatie Oostdijk 24

4797 SC Willemstad

BAG identificatie: [1709010000012396](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 212.436 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92976 - 410111

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Willemstad H 87](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Datum in werking 01-04-1970

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82640/96](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 01-04-1970

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15148/9 Breda](#)

Ingeschreven op 01-04-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [REDACTED]

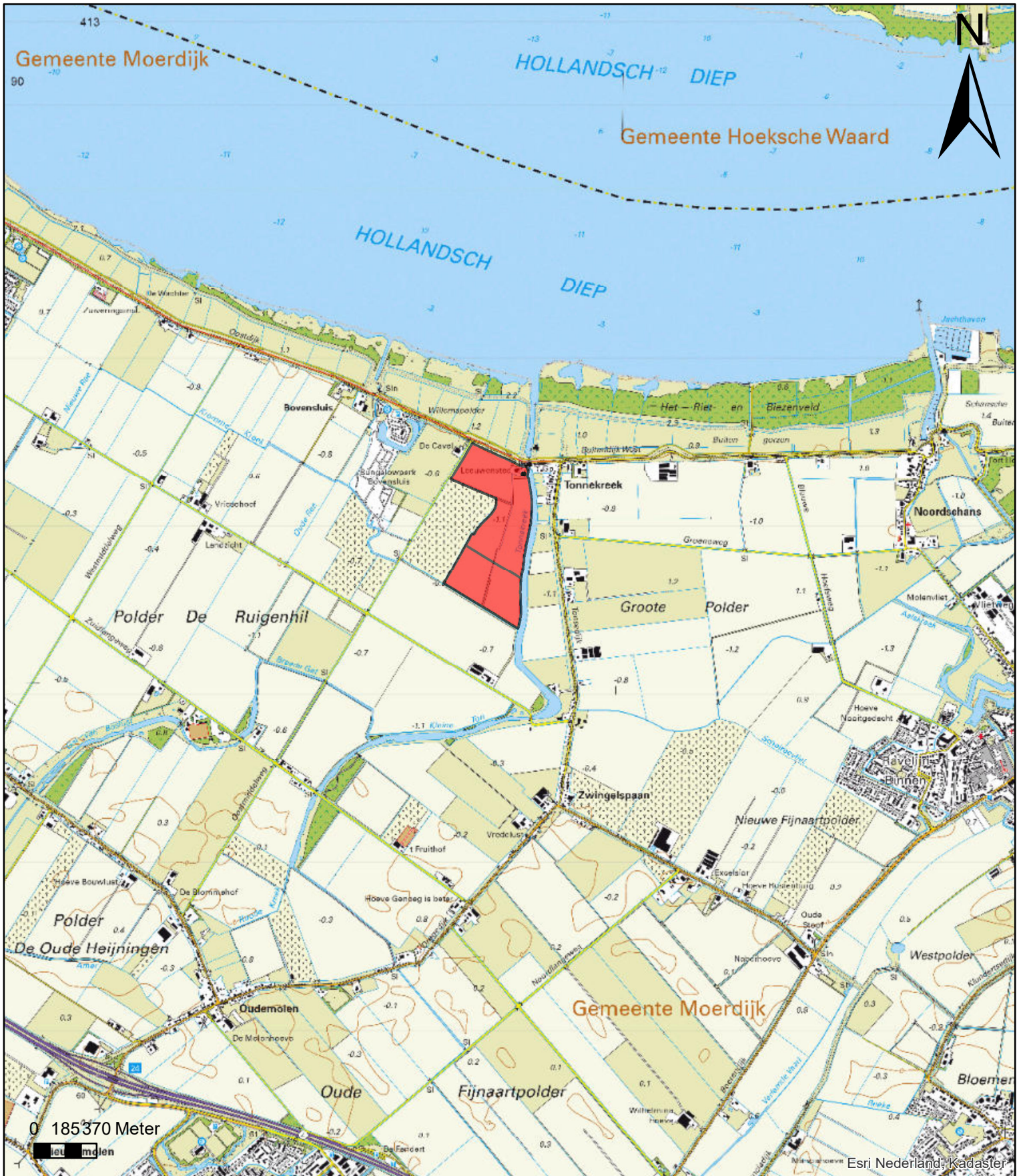
Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



Kenmerk: 60345511|G03|sbe
 maart 2024 Schaal: 1:30.000

Legenda

- Oostdijk 26
- Oostdijk 24

Te verkopen landbouwbedrijf
 aan de Oostdijk 24 en 26 in Willemstad,
 totaal groot 33.26.86 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Beeldmateriaal.nl; Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60345511|G02|sbe
 maart 2024 Schaal: 1:5.000

Legenda

- Oostdijk 26
- Oostdijk 24

Te verkopen landbouwbedrijf
 aan de Oostdijk 24 en 26 in Willemstad,
 totaal groot 33.26.86 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



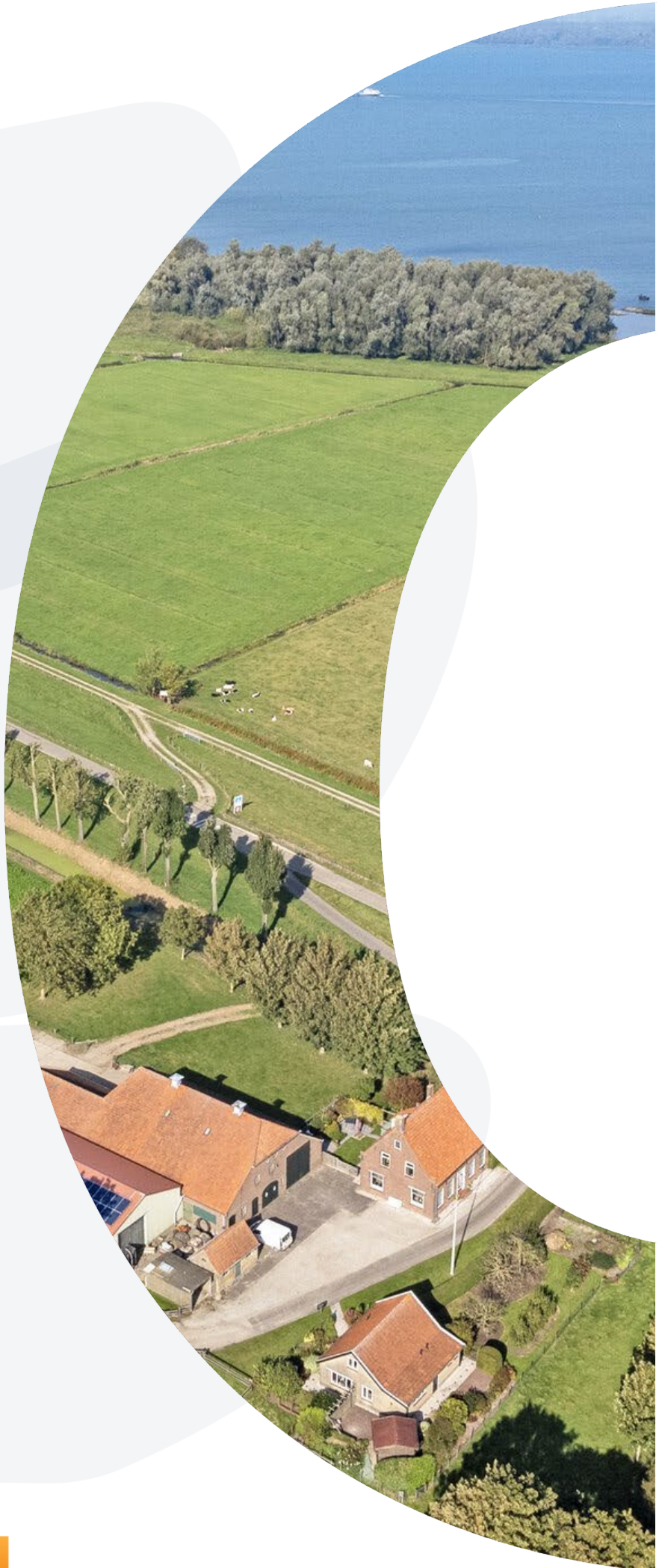
OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2


OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT






Legenda


 Oostdijk 26

 Oostdijk 24

OMSCHRIJVING

 Dijk

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

 Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

 Water



Kenmerk: 60345511|G04|sbe

maart 2024

Schaal: 1:10.000

Te verkopen landbouwbedrijf
aan de Oostdijk 24 en 26 in Willemstad,
totaal groot 33.26.86 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.



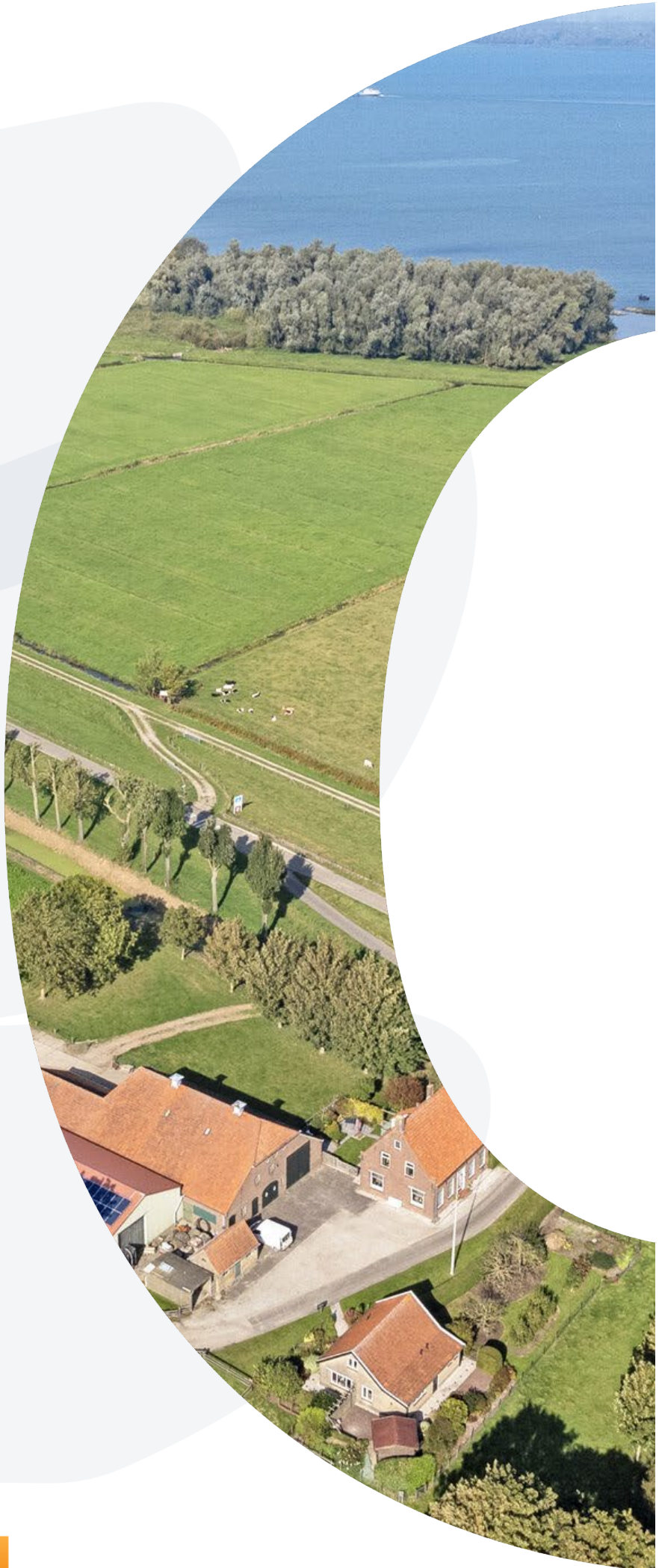
OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN
BESTEMMINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Enkelbestemming(en)

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf, een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd of agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder b, e, f en h;
- b. grondgebonden veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder a en de bestaande oppervlakte van een bestaande neventak van een intensieve veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder c, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en de daarbij behorende bouwstede;
- c. intensieve veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder c en een grondgebonden veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. glastuinbouw zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- e. intensieve kwekerij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder g, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', waarbij een neventak glastuinbouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- f. paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- g. opslag van agrarische producten ten behoeve van omliggende agrarische bedrijven;
- h. behoud, bescherming en beheer van landschapselementen in de vorm van dijken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapselement';
- i. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- j. windturbinepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark';
- k. wegen en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'water' is uitsluitend een watergang toegestaan;
- m. een paardenbak, uitsluitend op de gronden welke zijn gelegen binnen het bouwvlak of de bouwstede;
- n. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 400 m² van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit, tenzij onder 2 anders is bepaald;
 2. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 - extensieve dagrecreatie;
 - ambachtelijke bedrijvigheid, in de vorm van be- en verwerking van agrarische producten, zoals een kaasmakerij, uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';

- agrarisch aanverwante bedrijven welke zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#), uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
- opslag en stalling van agrarische en niet-agrarische producten, goederen en materialen uitsluitend in de bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 1.000 m², mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
- museum en tentoonstellingsruimte, uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen;
- kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 100 m², zowel binnen als buiten de bedrijfsgebouwen;
- kinderboerderij;
- paardenstalling/paardenpension;
- kano-, roeiboot- of fietsverhuur;
- sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij en kinderopvang);
- verkoop van streekeigen agrarische producten uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- bermverkoop van zelf geteelde agrarische producten, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- veearts uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
- hoefsmederij uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
- hoveniersbedrijf van maximaal milieucategorie 2 uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
- nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in de navolgende tabel en die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteiten':

Adres	Toegestane nevenactiviteit
Noordseweg 13, Langeweg	Loonbedrijf en fouragehandel met een oppervlakte van maximaal 1.300 m ²

3. nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' en op gronden waar enkel agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend;
- o. bedrijfswoning, met dien verstande dat:
1. het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak of bouwstede dan wel niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biologische intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij sprake is van een biologische productiewijze, gecertificeerd volgens de geldende biologische regelgeving;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn tevens de volgende functies toegestaan:
 - 1. wonen;
 - 2. agrarisch gebruik ten behoeve van de omliggende agrarische bedrijven;
 - 3. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 400 m² binnen de bestaande gebouwen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' mag de bedrijfswoning tevens door een derde worden bewoond;
- s. het plaatsen en gebruiken van woonunits voor maximaal 9 maanden per jaar ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke huisvesting';
- t. geluidwerende voorzieningen.

met daarbij behorende:

- u. toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. groenvoorzieningen;
- x. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- y. erven en tuinen behorende bij bedrijfswoningen tot maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak of de bouwstede.

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. er is ten hoogste 1 bedrijf per bouwvlak of bouwstede toegestaan;
- b. op de gronden in en rondom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwstede' is een bouwstede toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 1,5 ha dan wel niet meer dan is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
 - 2. de langste zijde van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 150 m dan wel niet meer dan is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum lengte (m)';
 - 3. indien de bouwsteden met elkaar verbonden zijn door middel van de aanduiding 'relatie', dan is het bepaalde onder 2 niet van toepassing;
- c. de voorgevelrooilijn van de bouwstede en het bouwvlak mag niet met bouwwerken worden overschreden, tenzij het betreft:
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 - 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
 - 3. terrein- en erfafscheidingen, mits de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt;

4. voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing;
 5. een bouwstede met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn';
 6. bouwwerken voor bermverkoop, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- d. op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van:
1. het bouwvlak;
 2. de bouwstede;
 3. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur';

zijn uitsluitend toegestaan:

- terrein- en erfafscheidingen;
 - voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing;
 - lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 - lage, permanente teeltondersteunende voorzieningen mits gelegen direct aansluitend buiten bouwvlakken/bouwstedes, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' de oppervlakte hiervan maximaal 3 ha mag bedragen;
 - hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' of de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht', en
 - bestaande hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen.
- e. uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd, agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze en voormalige agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zoals is bedoeld in lid 3.1 is niet toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijbehorende aan- en uitbouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen uitsluitend is toegestaan indien de gebouwen worden gebruikt voor de voor de uitoefening van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder b, e, f en h, niet zijnde een veehouderij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mestsilos' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
- h. de oppervlakte van bebouwing ten behoeve van mestbewerking mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- i. de vestiging van, uitbreiding van en omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijen is niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande ruwvoeropslag' zijn ruwvoeropslagen toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van:

1. het bouwvlak;
 2. de bouwstede;
 3. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur';
- b. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
1. 'glastuinbouw', met dien verstande dat de oppervlakte kassen in het bouwvlak op het adres Molendijk 12 te Standdaarbuiten niet mag worden vergroot;
 2. 'kas';
- c. de gronden welke zijn opgenomen in sublid [3.2.2](#) onder a.1 tot en met a.3 mogen volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
- d. het in gebruik nemen en bouwen van dierenverblijven binnen het bouwvlak of bouwstede ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is niet toegestaan;
- e. de afstand tussen nieuwe gebouwen op de bouwstede en het hart van de dichtstbij gelegen openbare weg mag niet minder dan 25 m bedragen, met dien verstande dat nieuwe gebouwen niet mogen worden gebouwd in de zone tussen de bedrijfswoning en de dichtstbij gelegen openbare weg;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtstbij gelegen openbare weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- g. bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen aan de bedrijfswoning dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- h. voor de maatvoering van de bedrijfsgebouwen geldt dat:
1. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 10 m, tenzij een andere toegestane hoogte op de verbeelding is aangegeven;
 2. de bebouwde oppervlakte van intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 3. de bebouwde oppervlakte van intensieve kwekerijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
- i. voor de maatvoering van kassen ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'kas' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 10 m;
- j. voor de maatvoering van hoge en lage permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak of de bouwstede geldt dat:
1. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m² per bouwvlak of bouwstede;
 2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 10 m;
- k. voor de maatvoering van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, geldt dat:
1. de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³;
 2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 11 m;
 3. de goothoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,35 m;

4. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 maal de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning;
- l. voor de maatvoering van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, bij dijkbebouwing geldt dat:
 1. de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8,5 m;
 3. de goothoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen de de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,35 m;
 4. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 maal de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning;
 - m. voor de maatvoering van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning;
 2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 - n. de bouwhoogte van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van bio-energie installaties mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - o. de bouwhoogte van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zoals waterbassins, warmte buffertanks en CO₂ tanks mag niet meer bedragen dan 10 m.

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

- a. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van voedersilos mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van windschermen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- e. de bouwhoogte van terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m;
- f. de bouwhoogte van een windmachine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - windmachine' mag niet meer bedragen dan 10 m.
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande verhardingen' gelden de volgende regels:
 1. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
 2. uitsluitend de bestaande verhardingen zijn toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande maatvoering en bestaande situering zijn toegestaan.

Voor het bouwen van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' gelden de volgende regels:

- a. het aantal windturbines mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal windturbines';
- b. de rotorhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte'.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) ten behoeve van het verlengen van de langste zijde van de bouwstede, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- b. de verlenging geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies;
- c. de verlenging past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) en sublid [3.2.2](#) ten behoeve van het overschrijden van de voorgevelrooilijn van de bouwstede of het bouwvlak door bedrijfsgebouwen, het verkleinen van de afstand van bedrijfsgebouwen tot de openbare weg en het bouwen van bedrijfsgebouwen in de zone tussen de bedrijfswoning en de dichtbij gelegen openbare weg, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- b. de overschrijding geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies;
- c. de overschrijding past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- d. aangetoond is dat het bouwen van bedrijfsgebouwen achter de voorgevelrooilijn niet mogelijk is.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) ten behoeve van het vergroten van de bouwstede op de gronden rondom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwstede', met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is. Hiervan is in ieder geval sprake indien de vergroting van de bouwstede op grond van de milieuwetgeving noodzakelijk is;
- b. de omgevingsvergunning niet mag worden verleend ter plaatse van de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' of 'intensieve veehouderij';
- c. de vergroting past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- d. de oppervlakte van de bouwstede mag niet meer bedragen dan 2,5 ha;
- e. de diepte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 200 m;
- f. de langste zijde van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 200 m;
- g. een verzoek om toepassing van deze afwijking bij een omgevingsvergunning ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde in sub a is voldaan;
- h. vergroting van de bouwsteden op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - groenblauwe mantel](#)' is toegestaan indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer voor het op het desbetreffende bouwvlak of bouwstede gevestigde bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. binnen het bouwvlak of bouwstede geen ruimte aanwezig is voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer;
- c. de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
- d. de bouwwerken worden ingepast in het landschap conform de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) ten behoeve van het uitbreiden van de bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is. Hiervan is in ieder geval sprake indien de uitbreiding van de bebouwing op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
- b. de vergroting past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- c. de bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de bouwstede;
- d. bij de vergroting van dierenverblijven dient te worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in lid [3.3.6](#).

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.2](#) en lid [3.4](#) sublid [3.4.1](#) ten behoeve van het in gebruik nemen en/of bouwen van dierenverblijven binnen het bouwvlak of bouwstede ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden, die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, welke zijn opgenomen in de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij;
- b. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderijen':
 - 1. is uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet toegestaan; en
 - 2. wordt medewerking slechts verleend indien - met behulp van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Verordening Ruimte zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- c. de uitbreiding is inpasbaar in de omgeving waarbij getoetst wordt aan de volgende criteria:
 - 1. de omvang van de uitbreiding past in de omgeving gelet op de bestaande functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - 2. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer naar aanleiding van de uitbreiding is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor;

3. de uitbreiding past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.
- d. er is, voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- e. er is aangetoond dat de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er – indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- f. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak of bouwstede van een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' als één van de navolgende situaties aan de orde is:

- a. de veehouderij beschikt blijvend over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder;
- b. er is sprake van een sanering van een overbelaste situatie waarbij:
 1. er elders feitelijk en juridisch een bouwperceel voor een veehouderij wordt opgeheven;
 2. de eenmalige uitbreiding van het bouwperceel ten hoogste de oppervlakte van het opgeheven bouwperceel bedraagt;
 3. het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2,5 ha bedraagt;
- c. dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een zorgvuldige veehouderij vanwege een vernieuwend bedrijfsconcept, mits:
 1. de noodzaak daartoe blijkt uit een advies van een door Gedeputeerde Staten benoemde deskundige;
 2. de omgevingsvergunning borgt dat het vernieuwende bedrijfsconcept deel uitmaakt van de zorgvuldige veehouderij;
- d. bij een voorloper bedrijf op het gebied van de zorgvuldige veehouderij is eenmalig een uitbreiding van het bestaande bouwperceel mogelijk met 0,5 hectare, mits:
 1. de veehouderij door het treffen van maatregelen op grond van de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij een score haalt van ten minste 8,5;
 2. de maatregelen van dien aard zijn dat deze permanent bijdragen aan het karakter van een zorgvuldige veehouderij en in het bestemmingsplan zijn vastgelegd;
 3. het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2 ha bedraagt;

en mits aan de voorwaarden als bedoeld in lid [3.3](#) sublid [3.3.6](#) sub a tot en met f is voldaan.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.2](#) sub e ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand van bedrijfswoning tot de dichtsbij gelegen openbare weg, met dien verstande dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de nieuwe locatie van de bedrijfswoning sprake is van

een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder en luchtkwaliteit.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.2](#) ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden voor vee op gronden buiten het bouwvlak of de bouwstede, met dien verstande dat:

- a. schuilgelegenheden uitsluitend zijn toegestaan binnen bebouwingsconcentraties welke zijn aangegeven in de Visie bebouwingsconcentraties;
- b. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend, indien het uiterlijk en de locatie van de schuilgelegenheid past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- c. de oppervlakte van de bij de schuilgelegenheid behorende en daaraan grenzende agrarische gronden ten minste 3 ha. bedraagt;
- d. de oppervlakte van schuilgelegenheden voor vee op gronden buiten het bouwvlak of de bouwstede mag ten hoogste 12 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 2,5 m.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.2](#) ten behoeve van het realiseren van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak of bouwstede voor het op het desbetreffende bouwvlak of bouwstede gevestigde bedrijf ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - groenblauwe mantel](#)' of de dubbelbestemming '[Waarde - Beschermd stadsgezicht](#)', met dien verstande dat:

- a. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van grondgebonden teelten;
- b. teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen niet zijn toegestaan;
- c. de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d. de realisatie van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.2](#) ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m, mits:

- a. de verhoging noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
- b. de verhoging geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omliggende functies.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.1](#) onder d ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen voor grondgebonden veehouderij en volleggrondsteelt buiten het bouwvlak van een intensieve veehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel (bouwvlak inclusief de bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak) mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- b. er dient verzekerd te zijn dat de oppervlakte bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij niet wordt vergroot;

- c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- f. in geval van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een grondgebonden veehouderij dient te worden voldaan aan:
 1. de regels omtrent ammoniakemissie, zoals opgenomen in artikel [3.4.1](#) onder a. en b.
 2. de regels omtrent een zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in artikel [3.3.6](#) onder a. t/m f.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sublid [3.2.3](#) ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van sleufsilo's tot maximaal 4 m, mits de verhoging past binnen de de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming welke zijn opgenomen in [Bijlage 3 Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming](#), dan wel;
 2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande planologisch legale activiteit en de daarbij behorende ammoniakemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande planologische legale activiteit wordt veroorzaakt;
- b. een toename van de ammoniakemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie is toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld in artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming;
- c. het in gebruik nemen dierenverblijven binnen het bouwvlak of bouwstede ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is niet toegestaan;
- d. buitenopslag buiten het bouwvlak of bouwstede, waaronder in elk geval wordt begrepen de opslag van mest;

- e. het houden van dieren op andere bouwlagen dan de begane grond, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen van gebouwen gebruikt mogen worden;
 - f. het gebruiken en realiseren van permanente verharding ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van toegangswegen, buiten het bouwvlak of de bouwstede;
 - g. mestbewerking binnen het bouwvlak of bouwstede van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' van niet ter plaatse geproduceerde mest.
- a. Bij uitbreiding van bebouwing op de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
 - b. Op de percelen welke zijn opgenomen in de navolgende tabel dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden conform de landschappelijke inpassingsplannen waar per perceel naar wordt verwezen in de navolgende tabel:

Adres	Van toepassing zijnde landschappelijk inpassingsplan
Achterdijk 121, Zevenbergschen Hoek	Landschappelijk inpassingsplan Achterdijk 121
Bloemendaalse Zeedijk 39a-41, Zevenbergschen Hoek	Landschappelijk inpassingsplan Bloemendaalseweg Zeedijk 41
Hazeldonkse Zandweg 89-91, Zevenbergen	Landschappelijk inpassingsplan Hazeldonkse Zandweg 89
Klaverpolderseweg 2, Moerdijk	Landschappelijk inpassingsplan Klaverpolderseweg 2
Koekoekendijk 10, Moerdijk	Landschappelijk inpassingsplan Koekoekendijk 10
Noordlangeweg 17, Willemstad	Landschappelijk inpassingsplan Noordlangeweg 17
Zevenbergseweg 30, Klundert	Landschappelijk inpassingsplan Zevenbergseweg 30
Zwingelspaansedijk 16, Fijnaart	Landschappelijk inpassingsplan Zwingelspaansedijk 16
Zwingelspaansedijk 22a, Fijnaart	Landschappelijk inpassingsplan Zwingelspaansedijk 22a

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
- b. de bedrijfswoning enkel toelaatbaar is voor een volwaardig agrarisch bedrijf als is bedoeld in lid [3.1](#) onder a, b, c, d en e;

- c. de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van deze afwijking dient ter toetsing te worden voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en b is voldaan;
- d. voldaan wordt aan de bouwregels ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning zoals zijn opgenomen in lid [3.2](#) sublid [3.2.2](#);
- e. de bouw van de bedrijfswoning past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapswaardeplan;
- f. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor (de ontwikkeling van) de omliggende functies;
- g. ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van het bestaan van nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. maximaal 400 m² van de de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit, tenzij onder b anders is bepaald;
- b. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25;
 - kleinschalig kamperen plaatsvindt op of aansluitend aan de gronden ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede;
 - kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. ambachtelijke bedrijvigheid, in de vorm van be- en verwerking van agrarische producten, zoals een kaasmakerij uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 3. agrarisch aanverwante bedrijven welke zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 4. agrarisch aanverwante bedrijven welke zijn opgenomen in categorie 3.1 van [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits:
 - de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 - de nevenactiviteit milieutechnisch inpasbaar is in haar omgeving;
 5. opslag en stalling van agrarische en niet-agrarische producten, goederen en materialen uitsluitend in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of de bouwstede ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 6. kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 400 m², zowel binnen als buiten de bedrijfsgebouwen;
 7. extensieve verblijfsrecreatie uitsluitend in gebouwen zoals kampeerboerderijen, pensions en andere overnachtingsmogelijkheden;

8. verkoop van streekeigen agrarische producten uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
 9. zorgfuncties, zoals een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding voor ouderen, een agrarisch kinderdagverblijf en vergelijkbare activiteiten, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw';
 10. veehandelsbedrijven en paardenhandel uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
 11. africhtingsbedrijven voor paarden uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
 12. fouragehandel uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
 13. dierenpension, hondenfokkerij;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag de oppervlakte van de nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in lid [3.1](#) worden uitgebreid tot 1.000 m², met uitzondering van de volgende nevenactiviteiten:
1. kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie;
 2. verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten;
 3. bierverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten;
- d. de nevenactiviteit past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- e. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden passend zijn bij het gebied waar de nevenactiviteit wordt gevestigd, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zoneringsdynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van het gebruik van gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede ten behoeve van een paardenbak voor de agrarische bedrijfswoning of een woning welke is voorzien van de bestemming '[Wonen](#)', mits:

- a. de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 1.200 m² bedraagt;
- b. de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak, de bouwstede of de bestemming '[Wonen](#)' wordt gerealiseerd;
- c. de paardenbak past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- d. er geen lichtmasten of andere lichtbronnen worden toegepast.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van het plaatsen van woonunits voor het huisvesten van seizoensarbeiders welke werkzaam zijn op het eigen bedrijf of een direct naastgelegen bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de woonunits uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede mogen worden geplaatst dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede tot een oppervlakte van maximaal 0,5 ha indien het bouwvlak of bouwstede al is volgebouwd;
- b. het is niet toegestaan de units te gebruiken of te laten gebruiken voor permanente bewoning;
- c. de huisvesting mag geen zelfstandig karakter hebben;

- d. de ondernemer dient een register bij te houden van de wisselende groepen arbeiders die de units gebruiken;
- e. het gezamenlijke aantal bewoners op een perceel niet meer mag bedragen dan 50;
- f. de woonunits passen binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.4.1](#) ten behoeve van buitenopslag van agrarische producten op verharde gronden buiten het bouwvlak of bouwstede die in eigendom zijn van de agrariër, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden zijn passend bij het gebied waar de buitenopslag wordt gevestigd, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zonering dynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
- b. de buitenopslag mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 200 m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen ten behoeve van de bestemming '[Tuin](#)', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de bestemming van de gronden die grenzen aan de bestemming '[Wonen](#)' mogen worden gewijzigd in de bestemming '[Tuin](#)';
- b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betrokken gronden in eigendom aan de aanvrager zijn overgedragen;
- c. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming '[Agrarisch](#)' ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak '[Wonen](#)' niet meer dan 1.500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 400 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
 - 2. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak '[Wonen](#)' groter is dan 1.500 m², maar niet meer bedraagt dan 5.000 m², en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig een landschappelijk inpassingsplan;
 - 3. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak '[Wonen](#)' groter is dan 5.000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 600 m², dan dient er sprake te zijn

van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe bijdrage aan de kwaliteit van het landschap uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;

- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag ten behoeve van statische opslag en stalling maximaal 1.000 m² van de bestaande gebouwen worden gebruikt, mits:
 - 1. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - 2. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer bedraagt dan 5.000 m²;
 - 3. er geen sprake is van buitenopslag of buitenstalling, en
 - 4. wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- c. indien er sprake is van uitsluitend één bij de voormalige bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, dit bedrijfsgebouw één architectonisch geheel vormt met de woning en in goede bouwkundige staat verkeert, dan behoeft geen sloop plaats te vinden;
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit;
- f. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn;
- h. gronden die niet worden voorzien van de bestemming 'Wonen', houden de agrarische bestemming.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede, voor zover deze niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden passend zijn bij het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zonering dynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
- b. ten behoeve van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven mag maximaal 2.500 m² van de bestaande gebouwen worden gebruikt, mits:
 - 1. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - 2. geen sprake is van buitenopslag of buitenstalling, en
 - 3. wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- c. indien er sprake is van uitsluitend één bij de voormalige bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, dit bedrijfsgebouw één architectonisch geheel vormt met de woning en in goede bouwkundige staat verkeert, dan behoeft geen sloop plaats te vinden;
- d. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- e. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;

- f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf zoals is bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. het aantal (bedrijfs)woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. vormverandering mag er niet toe leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- f. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent de ammoniakemissie, zoals opgenomen in artikel [3.4.1](#) onder a. en b.
- g. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent een zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in artikel [3.3.6](#) onder a. t/m f.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van een intensieve veehouderij tot maximaal 1,5 ha, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk uit oogpunt van de regelgeving op het gebied van dierwelzijn;
- b. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er mag geen sprake zijn van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;

- e. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent de ammoniakemissie, zoals opgenomen in artikel [3.4.1](#) onder a. en b.
- f. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent een zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in artikel [3.3.6](#) onder a. t/m f.

Artikel 19 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de wateraanvoer en -afvoer;
- b. de waterberging;
- c. het verkeer te water;
- d. instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. aanlegsteiger voor boten, uitsluitend ten behoeve van detailhandel in boten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoopsteiger';
- g. en daarbij behorende voorzieningen.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming of aangrenzende wegen toegestaan, zoals in- en uitritten, paden, bruggen, duikers, stuwen, steigers en keerwanden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Dubbelbestemming(en)

Artikel 31 Waarde - Archeologie 5

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, moet door de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport worden overgelegd waarin is aangetoond dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
- b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of vernield, of;
- c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Het bepaalde in lid [31.2.1](#) is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing, verandering of vergroting van bestaande bebouwing, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder verstoring, beschadiging of vernieling van archeologische waarden kan worden geplaatst;
- d. gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.

Indien uit het in lid [31.2.1](#) genoemde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend veldonderzoek;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een vergunninghoudende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 (incl. de RCE) en uit te laten voeren conform artikel 25 van de Erfgoedverordening gemeente Moerdijk 2014 dan wel haar rechtsopvolger.

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen, en waterpartijen en het verwijderen van bestaande funderingen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur (woelen, diepploegen) en het aanbrengen van heipalen met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm; het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen 100 m² en dieper dan 50 cm;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm;
- e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.

Het bepaalde in lid [31.3.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
 - e. b op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - f. plaatsvinden op gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.
-
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen, indien het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in verdere bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
 - b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 38 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [38.2](#) ten behoeve van het bouwen van bouwwerken die op grond van de overige aan de gronden gegeven bestemming(en) is toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.
- b. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

Het in lid [38.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- a. De in lid [38.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid sub [38.4.1](#) wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Gebiedsaanduiding(en)

42.10 overige zone - schootsveld

Ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - schootsveld](#)' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van het open zicht op het bijbehorende fort.

42.14 vrijwaringszone – dijk 1

42.14.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

42.14.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd.

42.14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid [42.14.2](#), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

42.15 vrijwaringszone – dijk 2

42.15.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid als buitenbeschermingszone voor de waterkerende functie van de waterkeringen.

42.15.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

42.15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid [42.15.2](#) ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de buitenbeschermingszone voor de waterkerende functie van waterkeringen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt gevraagd aan bij de betrokken waterbeheerder.

42.5 overige zone – beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - beperkingen veehouderij](#)' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in artikel [Agrarisch](#).

42.8 overige zone – natuur netwerk brabant – ecologische verbindingzone

Ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - natuur netwerk brabant - ecologische verbindingzone](#)' zijn de gronden tevens aangewezen voor de instandhouding en realisering van waarden ten behoeve van ecologische verbindingzones.

42.4 overige zone – behoud en herstel watersystemen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - behoud en herstel watersystemen' zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

42.6 overige zone – groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.



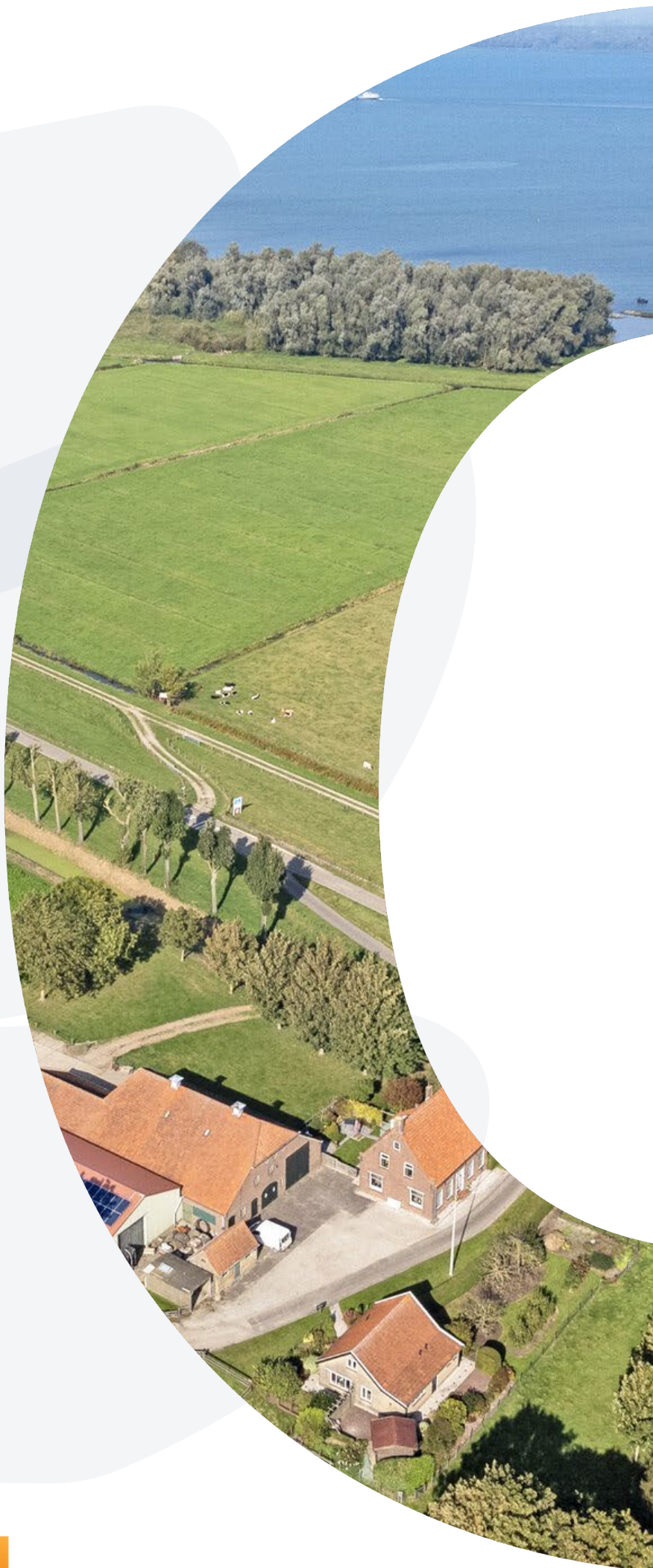
OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 4

PLATTEGRONDEN

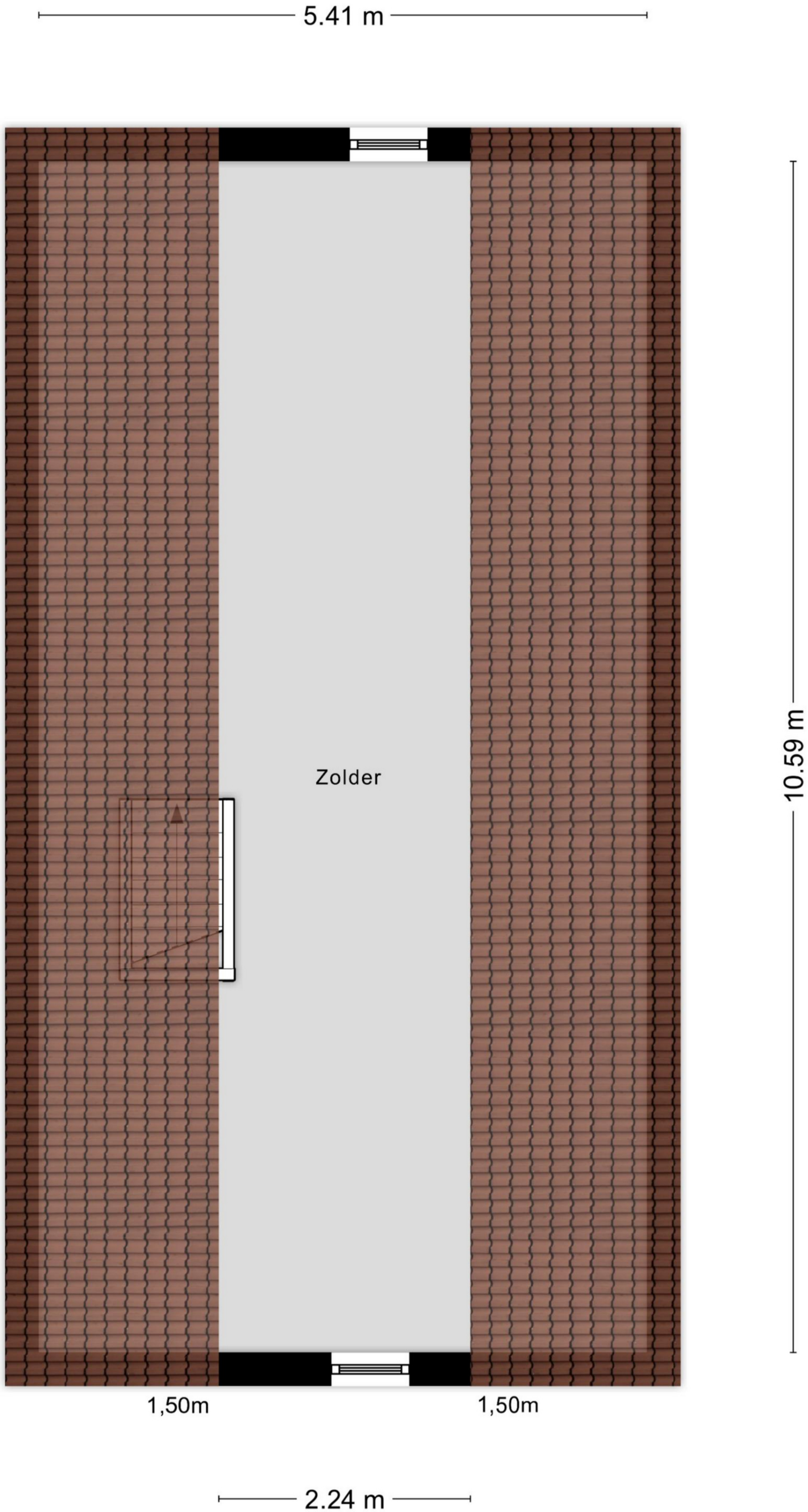


8.31 m
3.99 m 4.01 m



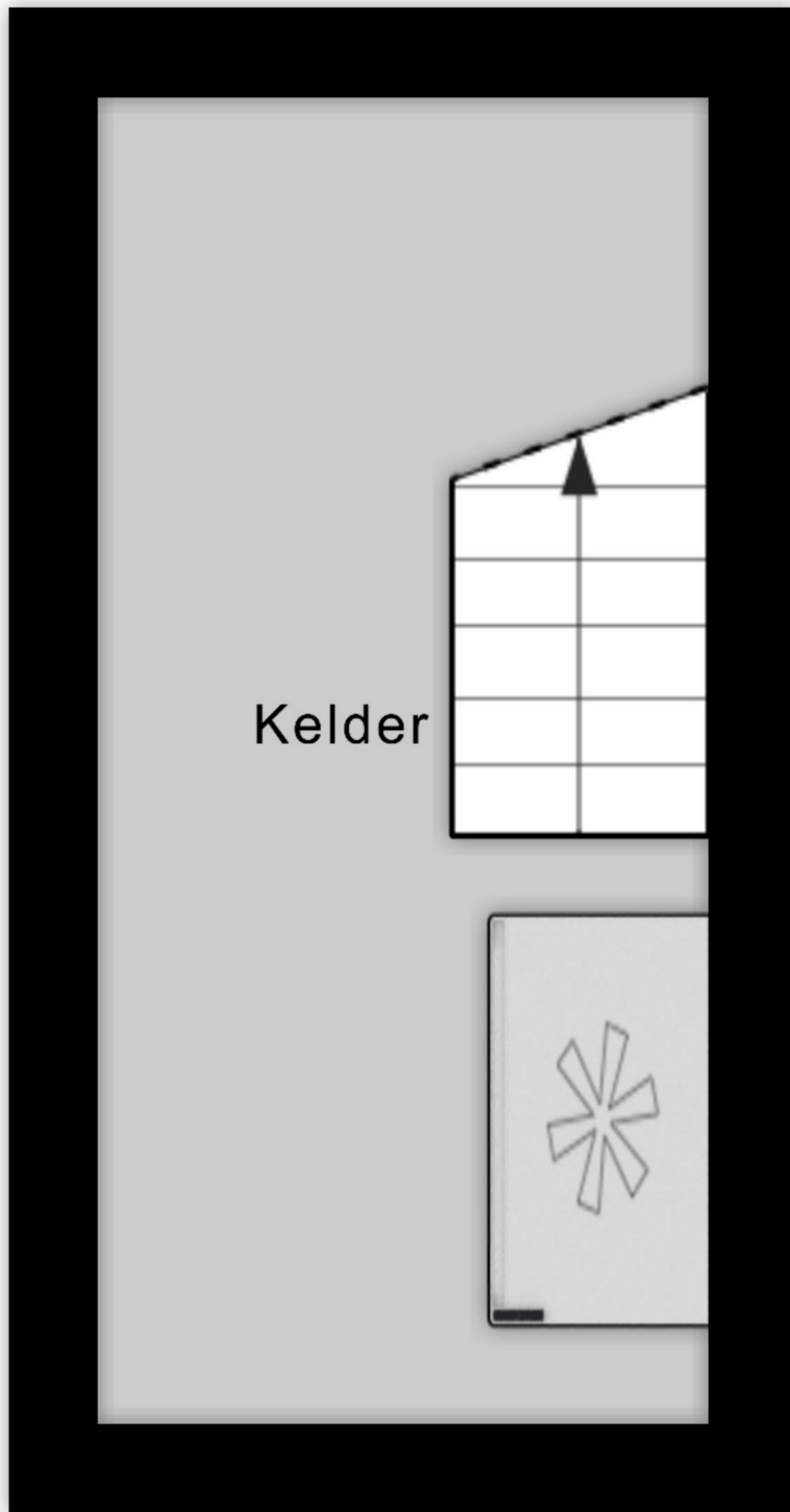
8.30 m
1.33 m 2.66 m 2.61 m 1.35 m





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.05 m

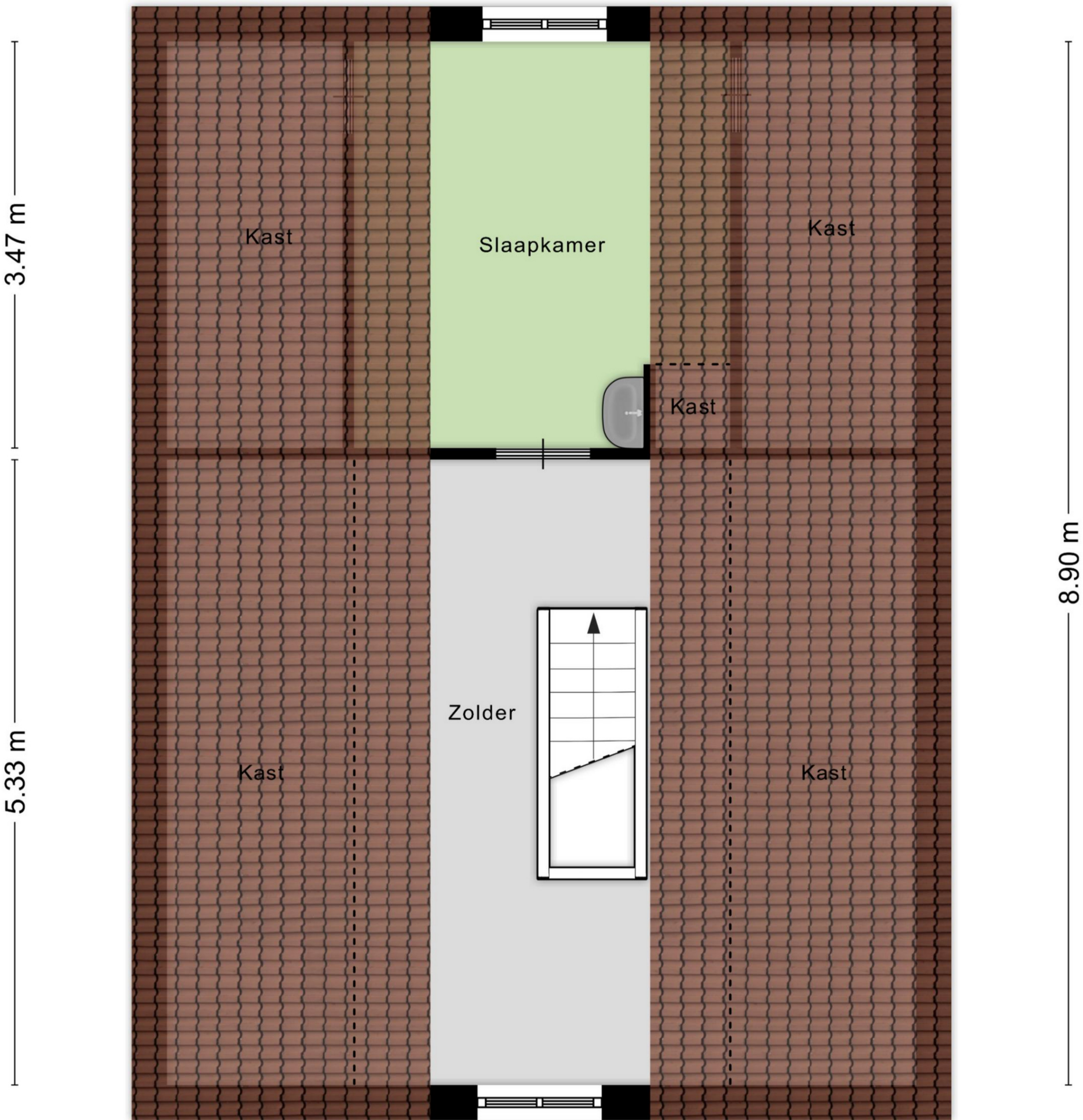


4.47 m



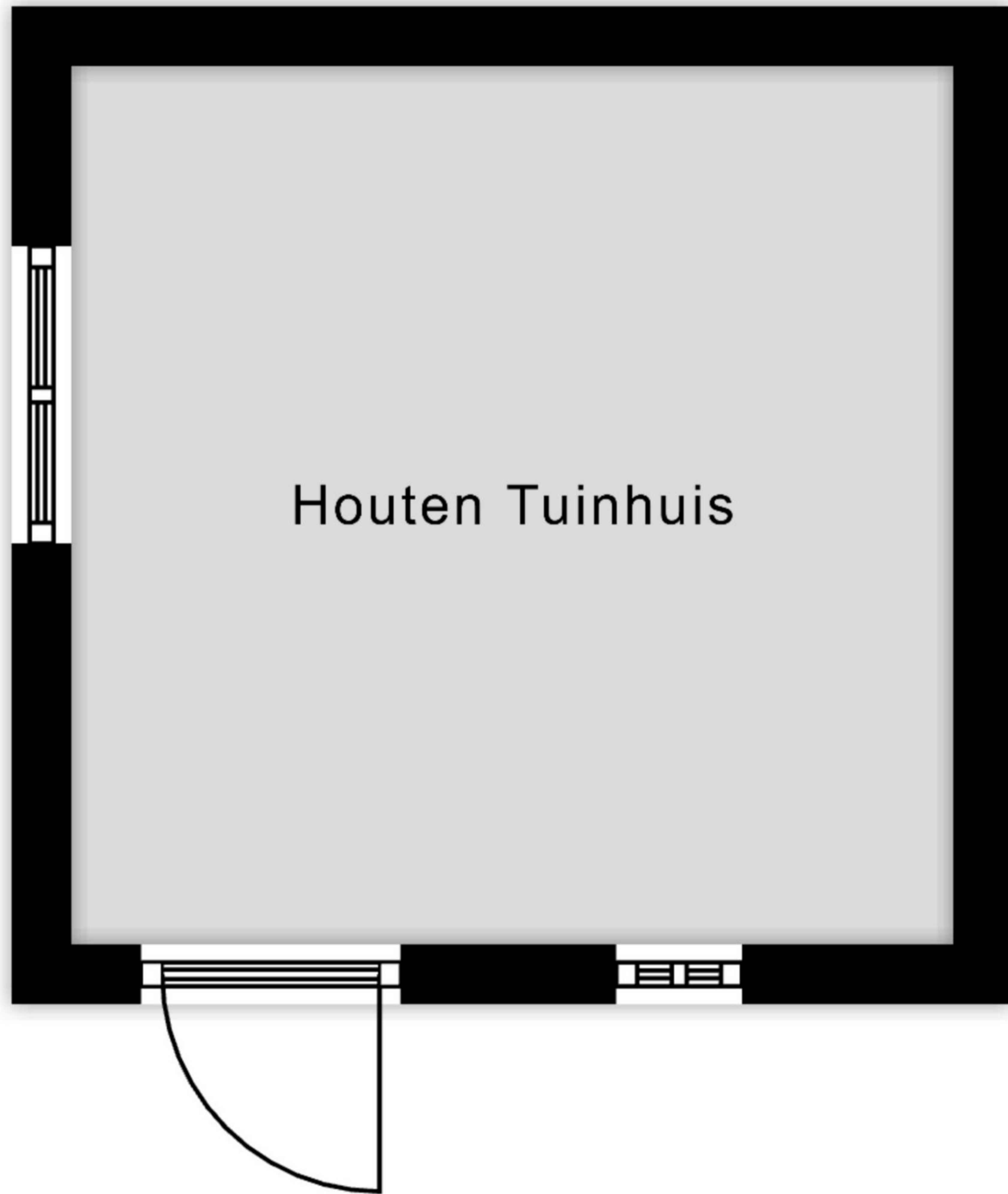
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

6.40 m
1.50 m 3.21 m 1.49 m

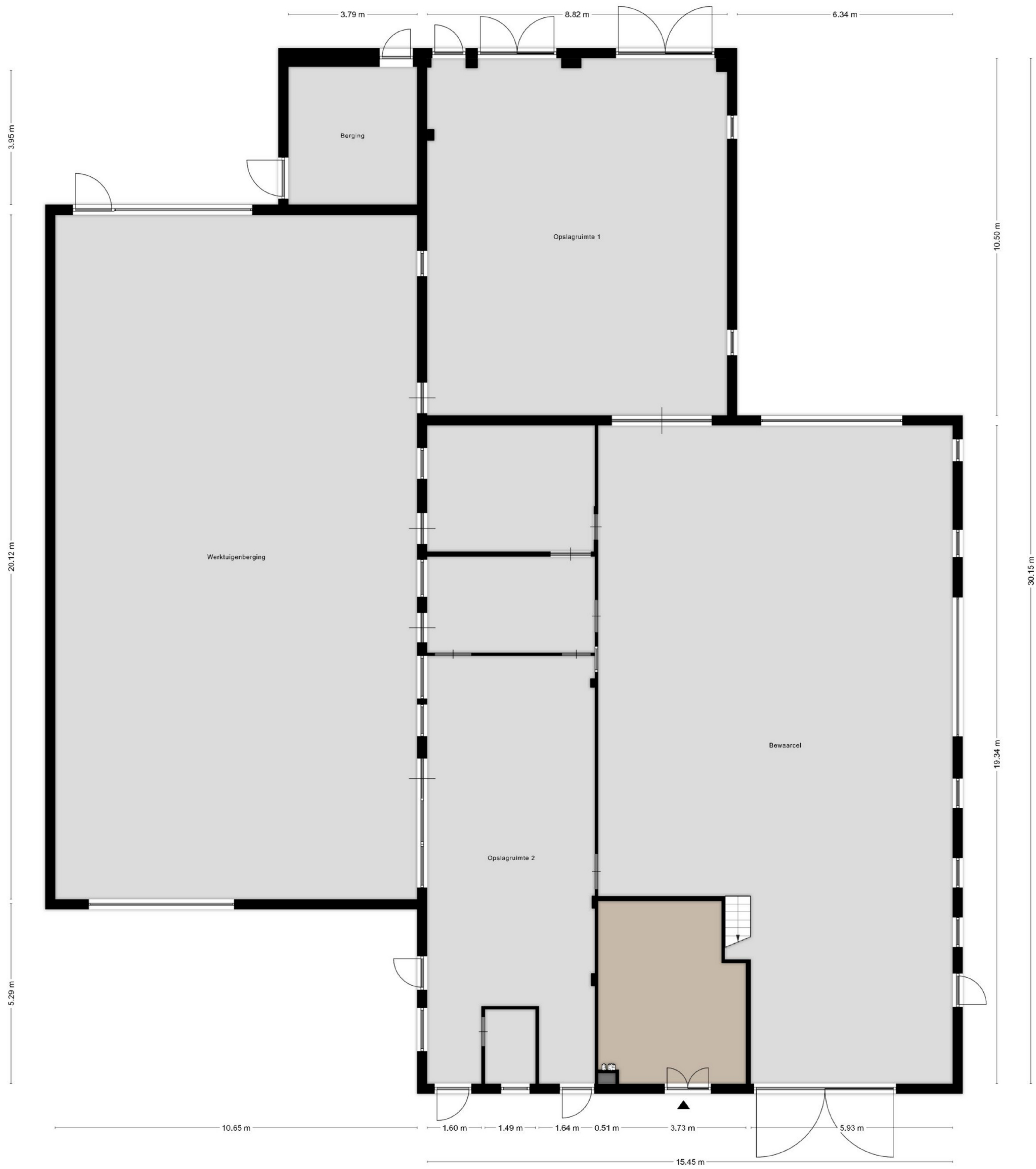


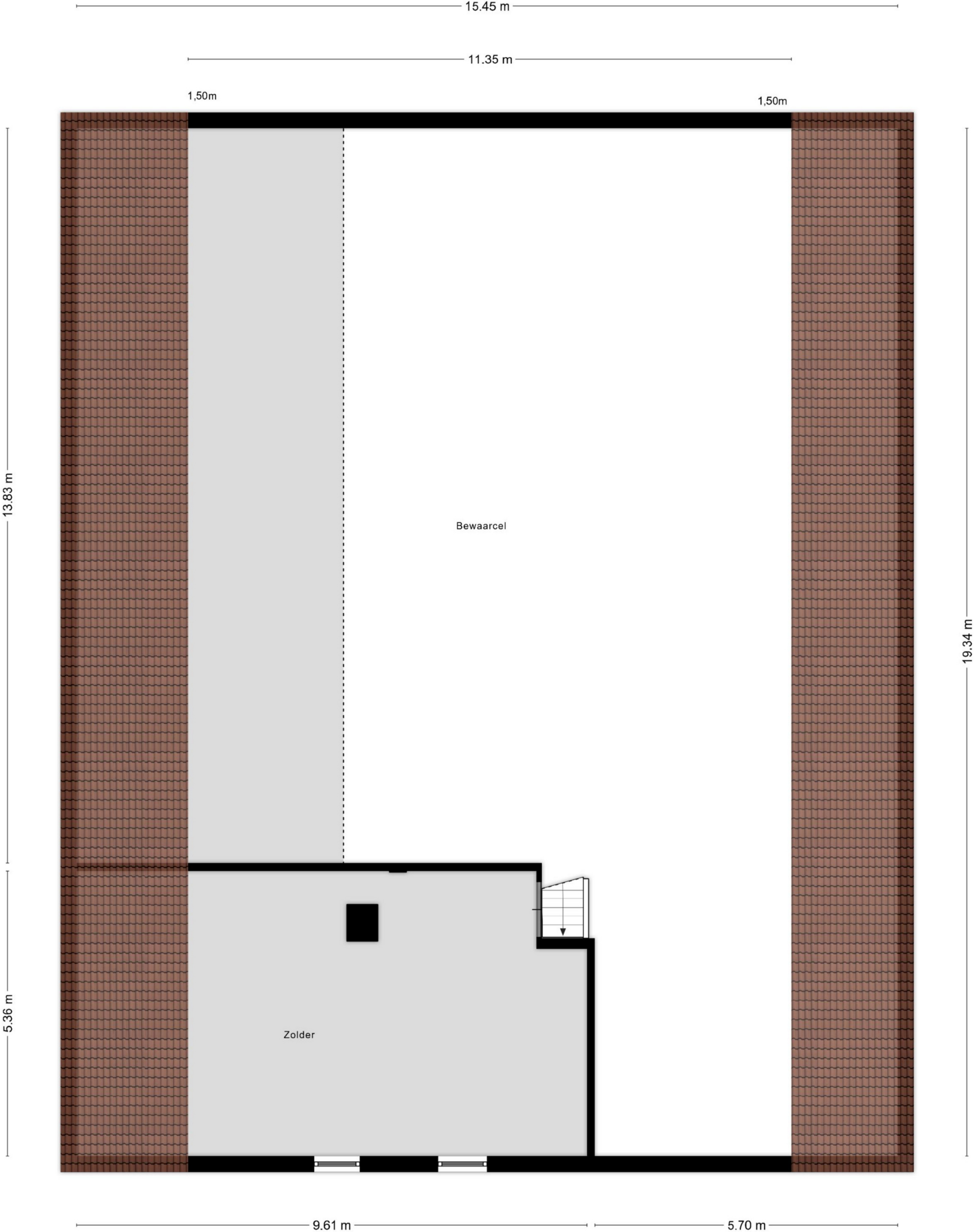
2.95 m

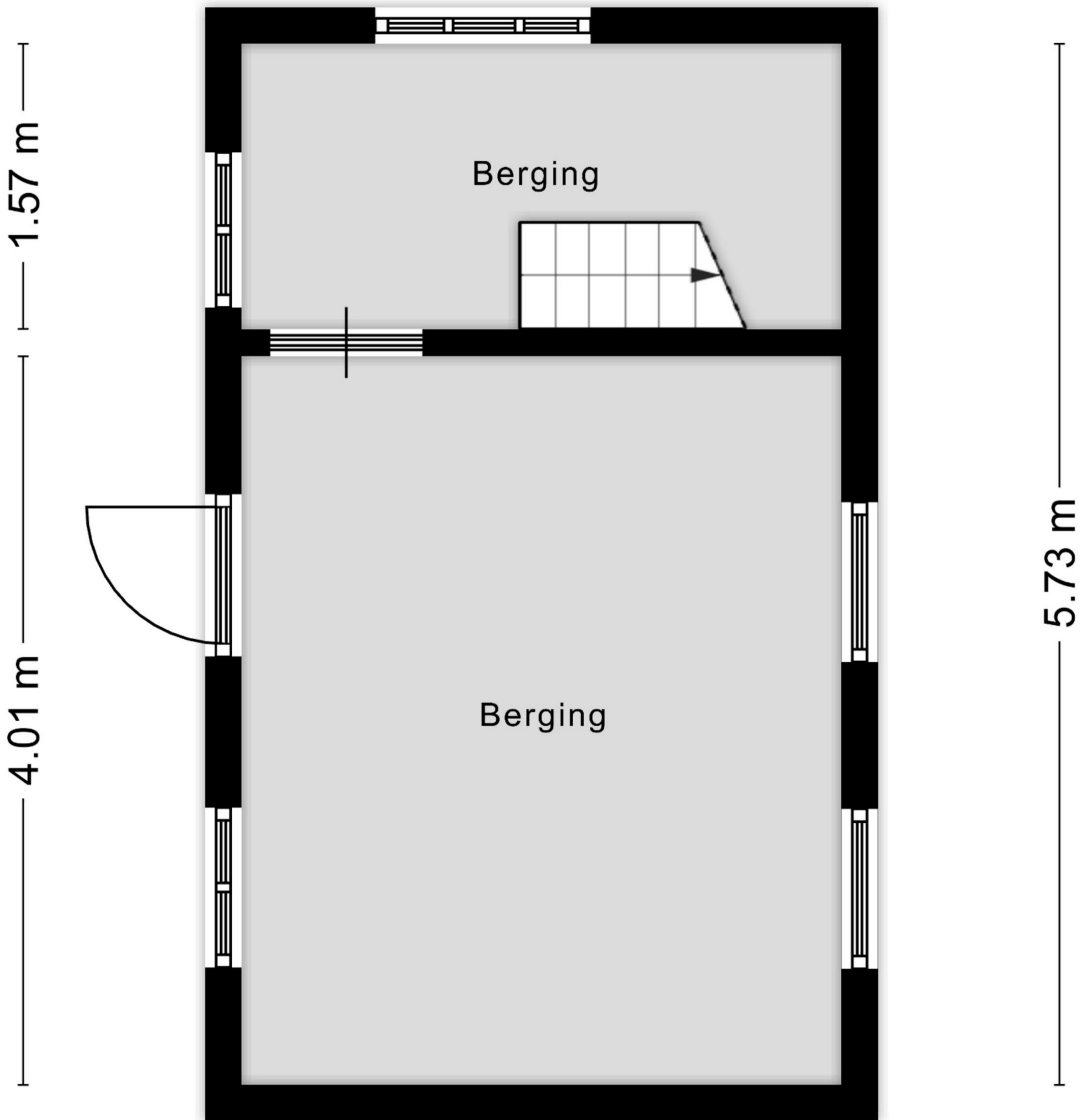
2.94 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



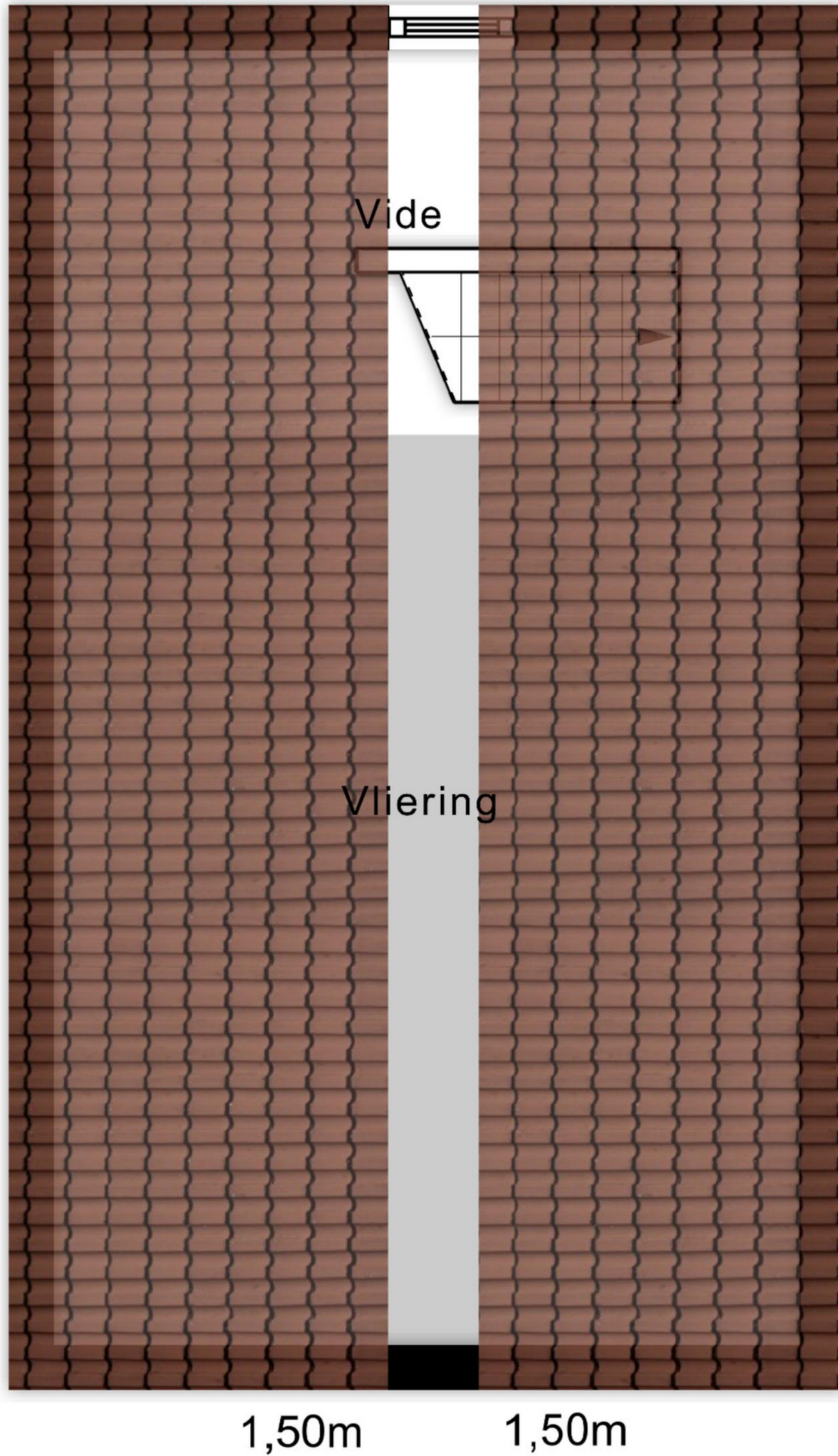




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

3.30 m



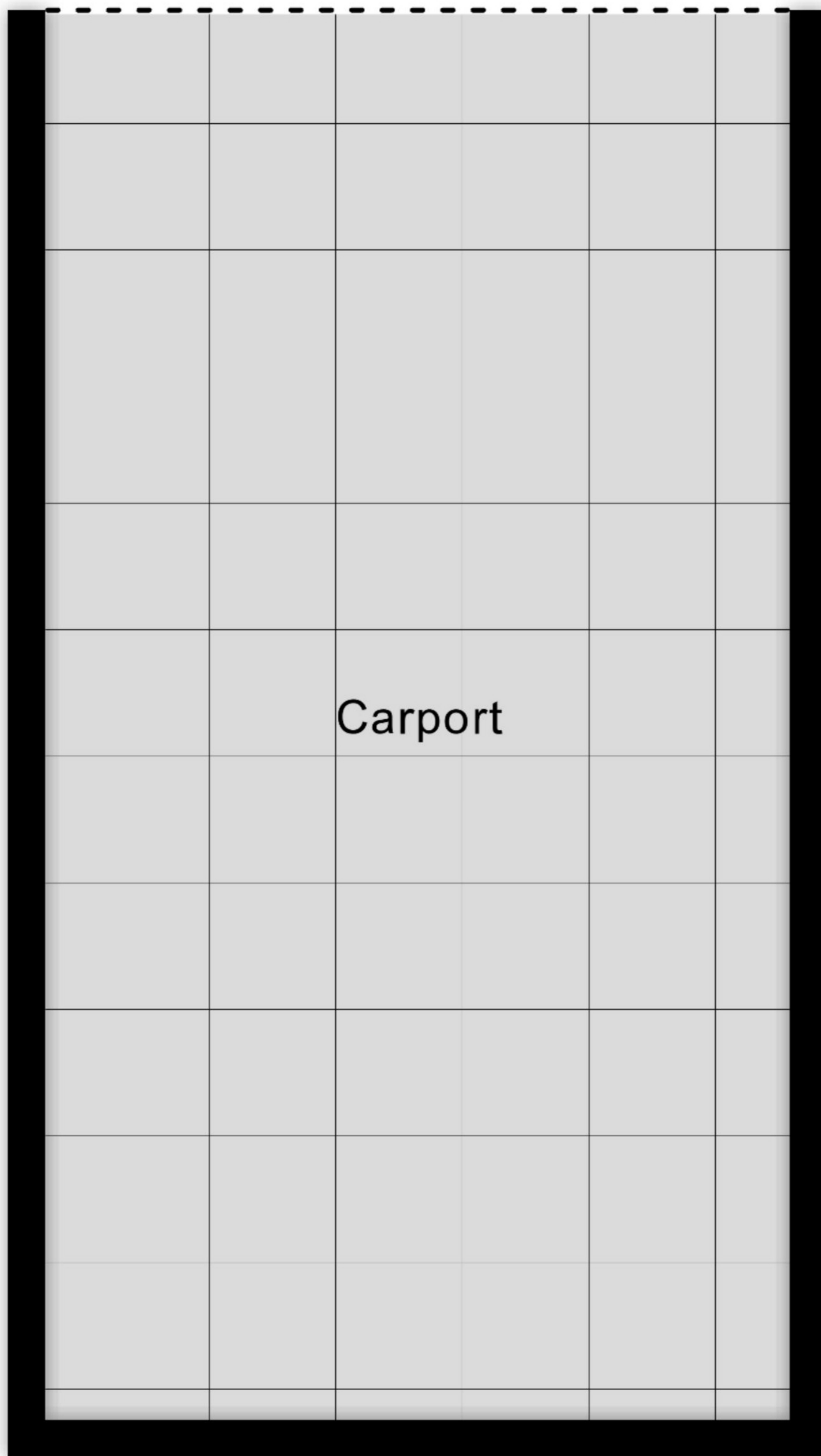
5.73 m

1,50m

1,50m



5.57 m



2.94 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.21 m

6.84 m

