

Planregels

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening April 2014”

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS..... | 3 |
| ARTIKEL 1. NAAMGEVING | 3 |
| ARTIKEL 2. BEGRIPPEN..... | 3 |
| ARTIKEL 3. WIJZE VAN METEN..... | 8 |
| HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS..... | 10 |
| ARTIKEL 4. AGRARISCH..... | 10 |
| ARTIKEL 5. AGRARISCH- AGRARISCH BEDRIJF | 12 |
| ARTIKEL 6. BEDRIJF..... | 18 |
| ARTIKEL 7. WONEN..... | 22 |
| ARTIKEL 8. WAARDE-ARCHEOLOGIE- 3..... | 26 |
| ARTIKEL 9. WAARDE-ARCHEOLOGIE- 4 | 28 |
| ARTIKEL 10. WAARDE-ARCHEOLOGIE- 5..... | 30 |
| ARTIKEL 11. ANTI- DUBBELTELBEPALING | 33 |
| ARTIKEL 12. ALGEMENE BESTEMMINGSREGELS | 33 |
| ARTIKEL 13. ALGEMENE BOUWREGELS | 33 |
| ARTIKEL 14. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS | 33 |
| ARTIKEL 15. ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS | 34 |
| ARTIKEL 16. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS..... | 35 |
| ARTIKEL 17. NADERE EISEN | 38 |
| ARTIKEL 18. ALGEMENE PROCEDUREREGELS | 38 |
| HOOFDSTUK 5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS | 39 |
| ARTIKEL 19. OVERGANGSRECHT | 39 |
| ARTIKEL 20. SLOTREGEL..... | 40 |

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Leeswijzer

Aan iedere bestemming zijn regels gebonden die te maken hebben met het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken. Om er zeker van te zijn dat u van alle rechten en plichten op de hoogte bent, wordt geadviseerd de planregels in de volgende volgorde te lezen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van het totale bestemmingsplan.

Artikel 1. Naamgeving

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2014”.

Artikel 2. Begrippen

Toelichting

Een bestemmingsplan moet zo duidelijk mogelijk aangeven wat wel en wat niet op een bepaalde locatie is toegestaan en ook wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Om die duidelijkheid te geven, moet een aantal kernbegrippen dat wordt gebruikt, duidelijk worden omschreven. In artikel 2 ‘Begrippen’ wordt een juridisch sluitende omschrijving gegeven van een aantal begrippen uit het plan. Voor degenen die met het plan te maken krijgen, betekent een goede begripsomschrijving een stuk zekerheid. Immers bij het toetsen van aanvragen om vergunning met of zonder afwijking van het bestemmingsplan of wijziging op grond van het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders deze begripsomschrijvingen in voorkomende gevallen – moeten – hanteren. Dit geldt ook voor de rechter, die een besluit moet beoordelen als daartegen beroep of hoger beroep is ingesteld.

Plan

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2014” van de gemeente Gemert- Bakel zoals vervat in de verbeelding en de bijbehorende regels;

Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.Buitengebied042014-ON01. met de bijbehorende regels en bijlagen;

Verbeelding

De verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven;

Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van gronden;

Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

Aan huis verbonden bedrijf

het zonder personeel bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een

woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

Aan huis verbonden beroep

Het door een van de bewoners beroepsmatig aan huis verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, haarverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, prostitutie uitgezonderd, dat door zijn beperkte omvang met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs) woning met de daarbij behorende bijbouwen kan worden uitgeoefend;

Afhankelijke woonruimte

Een (gedeelte van een) bijbehorend bouwwerk die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

Archeologische waarden

De waarden die aan gronden zijn toegekend in verband met de daar voorkomende archeologische relictien;

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

Bedrijfsbebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het op locatie aanwezige bedrijf, met uitzondering van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;

Beeldbepalend pand

de aan een bouwwerk toegekende waarde met betrekking tot karakteristiek, gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept), ouderdom en samenhang;

Beeldkwaliteit

waardering en herkenning van alle visuele waarnemingen vanaf een bepaalde locatie;

Beeldkwaliteitplan buitengebied

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan;

Beperkingen veehouderij

Gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderij zijn beperkt;

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. Het bestemmingsvlak is de ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing, de ondersteunende voorzieningen en de groene erfinrichting ten behoeve van de desbetreffende bestemming zijn geconcentreerd;

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

Bouwwerk

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk dat geen gebouw is;

Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Cultuurhistorische waarden

De waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- archeologische waarden;
- bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- historische landschapswaarden of historisch- geografische waarden;

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden;

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

Groene erfinrichting

Een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse;

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1. derde lid, Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren waarbij bij het houden van dieren geldt dat het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

Hoofdverblijf

De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfsplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid;

Huishouden

Een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde

gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep);

Inwoning

Het gebruik maken van extra onzelfstandige woonruimte in een bestaande woning waarin een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

Kampeermiddel

Een tent, vouwwagen, kampeerauto of een caravan, met uitzondering van stacaravans, dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is en dat geheel of gedeeltelijk blijvend is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

Kampeerterrein

Een terrein dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor en blijkens die inrichting ook bestemd is om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

Klein geïsoleerd water

Een oppervlaktewater met een natuurlijke bodem zoals zand, leem, of klei, dat niet in verbinding staat met ander oppervlaktewater;

Mantelzorg

Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak. De zorgverlening vindt plaats op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

Milieucategorie

De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente zoals deze luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

Minicamping

Een kampeerterrein waarop na ontheffing maximaal 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

Nevenfunctie / nevenactiviteit

Activiteiten op een bestemmingsvlak die niet rechtstreeks de hoofdfunctie betreffen en ondergeschikt zijn aan deze hoofdfunctie;

Omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Omschakeling agrarisch bedrijf

Het geheel, dan wel in overwegende mate binnen een bestaand agrarisch bestemmingsvlak overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm. Onder omschakeling wordt ook verstaan het omzetten van een niet-agrarisch bestemmingsvlak in een agrarisch bestemmingsvlak;

Perceelsgrens

Een kadastrale grens van een perceel;

Permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)

Een woning die wordt beschouwd als onderdeel van de veehouderij, maar door derden, die niet functioneel zijn verbonden met het bedrijf, mag worden bewoond. Deze woning krijgt geen bescherming voor de milieugevolgen van de veehouderij;

Recreatie

Alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

Recreatiebedrijf

Een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf;

Ruimtelijke kwaliteit

Het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving;

Trekkershut

Een recreatieverblijf van eenvoudige constructie en met een maximale grootte van 15 m², voor (nacht)verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben;

Uitbreiding bedrijfsbebouwing

Het vergroten van de oppervlakte bedrijfsbebouwing of een gebruikswijziging van bestaande gebouwen gericht op het in gebruik nemen van gebouwen voor de uitoefening van het bedrijf;

Veehouderij

Een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

Vergund

een vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

Voorgevelrooilijn

de (denkbeeldige) lijn, eventueel aangegeven op de verbeelding, over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

Vormverandering van een bestemmingsvlak

Een wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

Waterberging

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water;

Waterhuishouding

De wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt;

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat met noodzakelijke (omgevings)vergunning gerealiseerd is met de doelstelling om één huishouden te huisvesten;

Wijzigingsplan

Een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Zorgvuldige veehouderij

Veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in de omgeving. Voor de inzet van maatregelen zijn de 'Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij' met planid NL.IMRO.9930.nrvr2014bzv-va01, van toepassing;

Artikel 3. Wijze van meten

Toelichting

Wat geldt voor de begripsbepalingen, geldt ook voor de wijze van meten, de manier dus waarop wordt vastgesteld of in een concreet geval voldaan wordt aan de toegestane hoogte, breedte, oppervlakte, onderlinge afstand, etc. Het bestemmingsplan moet duidelijk aangeven hoe er moet worden gemeten.

Algemeen

De bepalingen in deze planregels over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

Peil

Het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;

Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De dakhelling

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat:

- a. goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke, kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
- b. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap;
- c. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ruimten, die tot 1 meter onder het peil zijn gelegen worden niet meegeteld bij het berekenen van de inhoud van een gebouw.

De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bebouwd oppervlak

Het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen, en van uitsluitend die vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil.

De breedte van een bestemmingsvlak

Tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

De afstand tot een perceelsgrens

De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw of bouwwerk tot de zijdelingse/achterste perceelgrens.

De afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Hoofdbestemmingen

Artikel 4. Agrarisch

Toelichting

De bestemming Agrarisch is van toepassing op een groot gedeelte van het buitengebied met overwegend een agrarische functie.

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik;
2. behoud en /of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en / of omschreven in het beeldkwaliteitplan;
3. extensief recreatief medegebruik;
4. onverharde wandelpaden;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen.

4.2. Bouwregels

Op of in de in dit artikel bedoelde gronden mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

1. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
2. bouwwerken geen gebouw zijnde mogen alleen worden opgericht als zijnde erfafscheiding met een maximale hoogte van 1,5 meter.

4.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

4.4. Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en / of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden:

1. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
2. bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
3. het gebruik als parkeerterrein;
4. het gebruik als kampeerterrein.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

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

- 4.6.1. *Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
2. ophogen van de bodem;
3. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
4. diepploegen en diepwoelen;
5. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren
6. aanleggen van drainage;
7. aanbrengen van oppervlakteverharding;
8. aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
9. vellen of rooien van houtgewas;
10. het aanplanten van houtgewas ten behoeve van een boomteeltbedrijf.

4.6.2. Voorwaarden

De genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

4.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40cm).

4.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

4.7.1. Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur' of de bestemming 'Groen' met de dubbelbestemming "Waarde- natuur en landschap" ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Voor de gronden die worden bestemd als 'Natuur' of 'Groen' zijn de hoofdbestemmingsregels zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, van toepassing.

4.7.2. Vergroting woonbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vormen- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
2. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
3. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
4. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.

Artikel 5. Agrarisch- Agrarisch bedrijf

Toelichting

De bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf is toegekend aan die locaties waar sprake is van bedrijfsmatige agrarische activiteiten met bebouwing en ondersteunende voorzieningen. Niet alle agrarische activiteiten zijn zonder meer toegestaan. Afhankelijk van de ligging is dit beperkt tot (een) bepaalde bedrijfsvorm(en). Dit is op de verbeelding aangeduid.

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch- Agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor:

1. de uitoefening van één agrarisch bedrijf;
2. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangegeven;
3. één voormalige bedrijfswoning (plattelandswoning) indien als zodanig aangeduid op de verbeelding. Deze woning wordt meegeteld in het aantal wooneenheden indien op de verbeelding aangeduid;
4. voorzieningen zoals mestopslagsilo's, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
5. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
6. voorzieningen ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting;
7. verharding;
8. groene erfinrichting;

en specifiek bestemd voor:

9. een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch –grondgebonden”.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Algemeen

Op of in de in dit artikel bedoelde gronden mag de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij niet worden uitgebreid.

5.2.2. Maatvoering

Met in achtneming van artikel 5.1 en 5.2.1. en 5.3.1. mag op of in de in dit artikel bedoelde gronden gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoeringsregels:

1. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 80% van het bestemmingsvlak bedragen, tenzij uit de verbeelding een afwijkend bebouwingspercentage blijkt;
2. de reeds vergunde al dan niet bestaande bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³;
3. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande bedrijfswoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering;
4. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;
5. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 4,5 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
6. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 11 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
7. de maximale toegestane bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 meter;
8. de maximale oppervlakte voor ondersteunende kassen is 1000 m²;
9. de onderlinge afstand tussen bouwwerken mag maximaal 15 meter zijn;
10. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;

11. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
12. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder een goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20m²;
13. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen.

5.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

5.3.1. Uitbreiding bestaande bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om uitbreiding van een veehouderij mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de veehouderij is niet gelegen in een gebied aangeduid als 'beperkingen veehouderij';
2. indien de veehouderij wel is gelegen in het gebied aangeduid als 'beperkingen veehouderij' dient het te gaan om een grondgebonden veehouderij;
3. er is geen sprake van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding (sa-rvr);
4. het bestemmingsvlak is niet groter van 1,5 hectare;
5. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Voor de inzet van maatregelen is de provinciale regeling 'Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij' met planid NL.IMRO.9930.nrvr2014bzv-va01, van toepassing;
6. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
 - rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden;
 - rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten van de uitbreiding op deze functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
7. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er, indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
8. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
9. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

5.3.2. Vergroting inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om bij boerderijen met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', het inpandige voormalige bedrijfsgedeelte, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud. Er mag echter geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden. Tevens moeten aanbouwen die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als "origineel" zijn te kwalificeren worden gesloopt.

5.3.3. Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf” bij omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane maatvoering met betrekking op de goot- en bouwhoogte die geldt voor de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

1. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
2. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen;
3. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

5.3.4. Afwijking onderlinge afstandsgrens gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf” bij omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale onderlinge afstand van 15 meter tussen bouwwerken mits een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning met uitzondering van gebouwen aangeduid als ‘plattelandswoning’;
2. het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren;
3. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen door het in gebruik te nemen voor de uitoefening van een veehouderij welke voor de gebruikswijziging niet in gebruik waren voor de uitoefening van een veehouderij.

5.5. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

5.5.1. Gebruik (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet agrarische doeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor niet-agrarisch gebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het betreft statische opslag van naar hun aard statische goederen;
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een nevenactiviteit bij de hoofdfunctie;
3. het betreft een oppervlakte van maximaal 1.000m²;
4. de opslag is niet bestemd voor handelsdoeleinden;
5. de opslag staat niet ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

5.5.2. Verkoop van op het (agrarische) bedrijf vervaardigde of geteelde producten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor detailhandel op een (agrarisch) bedrijf mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het betreft de rechtstreekse verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten;
2. de voor deze detailhandel gebruikte oppervlakte bedraagt maximaal 200m².

5.5.3. Tijdelijke huisvesting van werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van werknemers in verband met seizoenarbeid op een agrarisch bedrijf voor maximaal vijf jaar bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest;
3. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
4. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de huisvesting van tijdelijke werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
5. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassingsplaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
7. in de ontheffing wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

5.5.4. Verbreding landbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van de dagopvang van kinderen, ouderen of gehandicapten waarin de agrarische functie een onderdeel is van de opvang. Verder kunnen zij afwijken van de gebruiksregels voor het ontvangen en rondleiden van bezoekers op het bedrijf. In beide gevallen geldt als voorwaarde dat uit een bedrijfsplan blijkt dat de activiteiten een ondergeschikte nevenactiviteit vormen ten opzichte van de hoofdactiviteit van het agrarische bedrijf.

5.6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 5.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen.

5.6.2. Voorwaarden

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 12.1. kan worden voldaan.

5.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

5.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

5.7.1. *Bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
2. er reeds een woning aanwezig is;
3. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
4. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
5. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.

5.7.2. *Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functie aanduiding (sb-vabav) en de bestemming 'Agrarisch' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur';
2. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
3. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
4. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
5. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
6. er is geen sprake van detailhandel;
7. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
8. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
9. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
10. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
11. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
12. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - f. Reclameaanduidingen zijn bescheiden;
 - g. Er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;

13. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;

5.7.3. Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding (sb-vab) en de bestemming 'Agrarisch' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur';
2. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
3. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
4. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
5. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
6. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
7. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
8. de bedrijfsbebouwing heeft de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
9. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
10. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
11. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
12. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - f. Reclameaanduidingen zijn bescheiden;
 - g. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
13. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

| Omvang bestemmingsvlak (A-AB) huidig | Omvang bestemmingsvlak (B) nieuw | Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| > 1 hectare | 5000 m ² | 600 m ² |
| 0,8 tot 1 hectare | 4000 m ² | 500 m ² |
| 0,6 tot 0,8 hectare | 3000 m ² | 400 m ² |
| 0,3 tot 0,6 hectare | 2000 m ² | 300 m ² |
| < 0,3 hectare | 2000 m ² | 200 m ² |

Tabel 1: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

5.7.4. Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden (2) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;
2. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - realiseren van één grote woning;
3. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;

4. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
5. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
6. per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan.

5.7.5. Omschakeling naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
2. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
4. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
5. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
6. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
7. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
8. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme.

Artikel 6. Bedrijf

Toelichting

De bestemming Bedrijf is van oorsprong een verzamelbestemming. Hieronder vallen bedrijfsactiviteiten, die niet-agrarisch en bijvoorbeeld agrarisch verwant zijn, zoals horeca, ambachtelijk bedrijf, reparatiebedrijf, loonwerkbedrijf etc. In dit bestemmingsplan gaat het om twee locaties.

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. één niet-agrarische of agrarisch verwant bedrijf voor zover reeds vergund al dan niet bestaand;
2. één niet-agrarisch bedrijf met maximaal milieucategorie 2 op een bestemmingsvlak indien aangeduid als (sb-vab);
3. één agrarisch verwant bedrijf op een bestemmingsvlak indien aangeduid als (sb-vabav);
4. één bedrijfswoning voor zover reeds vergund al dan niet bestaand, met bijbehorende bouwwerken;
5. landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting;
6. voorzieningen ten behoeve van parkeren;
7. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
8. horecavoorzieningen op bestemmingsvlakken met de aanduiding (h).

6.2. Bouwregels

6.2.1. Algemeen

1. Op of in de in 6.1. bedoelde gronden mag de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing niet worden uitgebreid, tenzij op de verbeelding een afwijkende maatvoering is aangeduid.

2. Tenzij op de verbeelding een afwijkende maatvoering voor de bedrijfsbebouwing is aangeduid, geldt voor de bestemmingsvlakken met de aanduiding (sb-vab) de volgende maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing:

| Omvang (B) | bestemmingsvlak | Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing |
|---------------------|-----------------|--|
| 5000 m ² | | 600 m ² |
| 4000 m ² | | 500 m ² |
| 3000 m ² | | 400 m ² |
| 2000 m ² | | 300 m ² |
| 2000 m ² | | 200 m ² |

6.2.2. Maatvoering

Op of in de in 6.1. bedoelde gronden mag gebouwd worden met inachtneming van artikel 6.2.1 en de volgende maatvoering:

1. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³;
2. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering. De bedrijfswoning aan de Lochterweg 26 in De Mortel mag worden herbouwd op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak met dezelfde maatvoering als de bestaande bedrijfswoning;
3. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;
4. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 4,5 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
5. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 11 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
6. de onderlinge afstand tussen bouwwerken mag maximaal 15 meter zijn;
7. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 meter;
8. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;
9. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter;
10. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder een goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20 m². Dit erfbeplantingsplan dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd zijn en in stand gehouden te worden.

6.4. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

6.4.1. Uitbreiding bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de algemene bouwregels voor het met maximaal 15% uitbreiden van de vergunde oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet- agrarische bedrijven indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. uit een inrichtingsplan blijkt dat de uitbreiding past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
3. buitenopslag is niet toegestaan;
4. parkeren, laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden;
5. reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding; de capaciteit van de ontsluitingsweg dient voldoende te zijn.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

6.5. Specifieke gebruiksregels

1. Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
2. De volgende werken en / of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden: het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
3. Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor andere niet-agrarische of agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten dan de reeds bestaande activiteiten.

6.6. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

6.6.1. Omschakeling bedrijfsvorm bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Bedrijf" bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten dan de reeds bestaande bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de nieuwe bedrijfsactiviteiten vallen binnen dezelfde of een lagere milieucategorie dan de bestaande en is qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar met de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten;
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat de nieuwe activiteiten ook op de langere termijn te exploiteren zijn binnen de in de bestemming genoemde randvoorwaarden;
3. uit een inrichtingsplan blijkt dat het hergebruik van de bedrijfsruimten in combinatie met de erfinrichting leidt tot een verbetering.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

6.7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 6.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen.

6.7.2. Voorwaarden

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 12.1 kan worden voldaan.

6.7.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

6.8. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke wijzigingsregels

6.8.1. Vergroting bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en vice versa, ten behoeve van een vormverandering en/of grootteverandering van een bestemmingsvlak 'Bedrijf' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er is een concreet bouwplan;
2. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van artikel 6.2. of 6.4.1. is toegestaan;
3. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
4. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
5. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.

6.8.2. Omschakeling naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Agrarisch' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
2. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
4. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
5. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
6. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme.

6.8.3. Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er reeds een woning aanwezig is;
2. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
3. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
4. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

- b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
 - e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
5. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.

Algemene wijzigingsregels

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde wijzigingsregels.

Artikel 7. Wonen

Toelichting

De bestemming Wonen is toegekend aan alle locaties waar sprake is van bewoning anders dan als onderdeel van een andere bestemming, zoals een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf. De maximaal toegestane inhoud van een woning is 600m³. Voor de woningen gerealiseerd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt geen maximale inhoud. Voor (voormalige) woonboerderijen met een zeker cultuurhistorisch karakter geldt dat de totale bouwmassa, dus inclusief inpandige bedrijfsruimten, gebruikt en verbouwd mag worden voor woondoeleinden.

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. De huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft per wooneenheid;
2. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
3. groene erfinrichting.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Algemeen

Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd:

1. één woning met bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, tenzij op de verbeelding een ander aantal wooneenheden is aangeduid;
2. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak of, indien van toepassing, bouwvlak worden gebouwd.

7.2.2. Maatvoering

Algemeen

Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van artikel 7.2.1 en de volgende maatvoering:

1. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering;
2. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 600m³;
3. voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "Ruimte voor Ruimte" geldt geen maximale inhoudsmaat voor de woning;
4. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
5. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
6. bij woningen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;

7. bij woningen zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;
8. de onderlinge afstand tussen de (hoofd)gebouwen mag maximaal 15 meter zijn;
9. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;
10. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter;
11. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder een goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20m².

Bestemmingsvlakken met bouwaanduiding 'twee-aan-een' [tae]

In afwijking van de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 7.2.2. mag voor de bestemmingsvlakken met de bouwaanduiding 'twee-aan-eengebouwd' ([tae]) worden gebouwd met inachtneming van artikel 7.2.1 en van de volgende maatvoering:

1. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering;
2. bij nieuwbouw, niet zijnde herbouw van een bestaande woning, geldt dat er één nieuwe woning mag worden gebouwd van maximaal 150m³;
3. bij nieuwbouw, niet zijnde herbouw van een bestaande woning, geldt dat er twee nieuwe woningen mogen worden gebouwd van maximaal 750 m³ per woning;
4. bij nieuwbouw van twee woningen geldt dat deze aaneen gebouwd moeten worden;
5. de woning(en) dienen achter de voorgevelrooilijn, zoals aangeduid op de verbeelding, te worden gerealiseerd;
6. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
7. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
8. bij een woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;
9. bij een woning zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;
10. de onderlinge afstand tussen de (hoofd)gebouwen mag maximaal 15 meter zijn;
11. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;
12. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter;
13. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder een goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20m².

7.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

7.3.1. Vergroting inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om bij voormalige boerderijen die de bestemming "Wonen" hebben gekregen, het in pandige voormalige bedrijfsgebouwen, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er mag echter geen uitbreiding plaatsvinden;
2. aanbouwen die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als "origineel" zijn te kwalificeren dienen te worden gesloopt;
3. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;

d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

7.3.2. *Vergroting maximaal toegestane 100 m² bijbehorende bouwwerken bij woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van 100m² die geldt voor bijbehorende bouwwerken bij de bestemming "Wonen", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
3. maximaal 40 % van de te slopen oppervlakte bebouwing mag worden teruggebouwd. Daarbij wordt eerste 100m² (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft niet meegenomen in de te slopen oppervlakte¹;
4. de maximale oppervlakte dat teruggebouwd mag worden mag maximaal 150m² bedragen, waardoor de totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 250 m² is.

7.3.3. *Vervangende nieuwbouw woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor vervangende nieuwbouw binnen de bestemming "Wonen" anders dan op de bestaande locatie indien de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit dan wel om verkeerstechnische redenen, zoals de afstand tot de weg, een verbetering oplevert.

7.3.4. *Hogere bouw- en goothoogte bijgebouwen op de bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de bestemming Wonen bij omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte die gelden voor de bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming Wonen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

1. de goot- en/of bouwhoogte in verhouding staan met de goot- en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw;
2. een hogere goot- en/of bouwhoogte wenselijk is vanuit beeldkwaliteit;
3. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - d. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

7.3.5. *Afwijking onderlinge afstandsgrens gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming Wonen bij omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale onderlinge afstand van 15 meter van hoofdgebouwen mits een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

7.4. **Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

1. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;

¹ Voorbeeld: er is 400 m² bijbehorende bebouwing op het perceel aanwezig en dit wordt allemaal gesloopt. 100 m² is reeds toegestaan. Van 300 m² (400-100) mag 40% extra worden teruggebouwd. 40% van 300 is 120 m². In totaal mag er, na afwijking, 100 + 120 m² = 220 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn op het perceel.

2. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten;
3. het gebruiken van gebouwen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten.

7.5. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

7.6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 7.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen.

7.6.2. Voorwaarden

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 12.1 kan worden voldaan.

7.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

7.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

7.7.1. Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen "Wonen" onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden (2) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;
2. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - realiseren van één grote woning;
3. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
4. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
5. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
6. per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan.

7.7.2. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en vice versa wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen' mits:

1. dit nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
2. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;

3. een inrichtingsplan uitwijst dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 8. Waarde-Archeologie- 3

Toelichting

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden die nader aandacht vragen. Door middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden. De ondergrens van het projectgebied betreft bij bestemmingsplanwijzigingen het totale gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Omdat het Verdrag van Malta van het principe bescherming *in situ* uitgaat is het zaak voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden een beschermingsregime op te leggen. Bij een omgevingsvergunning anders dan op grond van artikel 2.12 eerste lid ten derde van de Wabo wordt voor de ondergrens uitgegaan van het oppervlak binnen het projectgebied dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie- 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1. Algemeen

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen:

1. bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 250 m² mits niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

8.2.2. Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

8.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 8.2.1. voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 250 m² en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

1. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
2. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels

8.4. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
3. aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

8.5.2. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 8.1 genoemde doeleinden;
2. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
3. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

8.7 Wijzigingsregels

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

8.7.1. Begrenzing aanpassen

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie- 3' toevoegen dan wel verwijderen indien:

1. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
2. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 9. Waarde-Archeologie- 4

Toelichting

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden die nader aandacht vragen. Door middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden. De ondergrens van het projectgebied betreft bij bestemmingsplanwijzigingen het totale gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Omdat het Verdrag van Malta van het principe bescherming *in situ* uitgaat is het zaak voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden een beschermingsregime op te leggen. Bij een omgevingsvergunning anders dan op grond van artikel 2.12 eerste lid ten derde van de Wabo wordt voor de ondergrens uitgegaan van het oppervlak binnen het projectgebied dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein.

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie- 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1. Algemeen

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mogen:

1. bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 500 m² mits niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

9.2.2. Voorrangregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

9.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 9.2.1. voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 500 m² en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

1. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
2. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

9.4. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

9.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepplougen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen over een grotere oppervlakte dan 500 m²;
2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
3. aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

9.5.2. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 9. 1 genoemde doeleinden;
2. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
3. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

9.6. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

9.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Begrenzing aanpassen

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie- 4' toevoegen dan wel verwijderen indien:

1. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
2. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 10. Waarde-Archeologie- 5

Toelichting

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden die nader aandacht vragen. Door middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden. De ondergrens van het projectgebied betreft bij bestemmingsplanwijzigingen het totale gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Omdat het Verdrag van Malta van het principe bescherming *in situ* uitgaat is het zaak voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden een beschermingsregime op te leggen. Bij een omgevingsvergunning anders dan op grond van artikel 2.12 eerste lid ten derde van de Wabo wordt voor de ondergrens uitgegaan van het oppervlak binnen het projectgebied dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein.

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie- 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1. Algemeen

Op of in de in 10.1 bedoelde gronden mogen:

1. bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2500 m² mits niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

10.2.2. Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

10.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

10.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 10.2. onder 1. voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 2500 m² en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

1. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
2. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.3.2. Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

10.4. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

10.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepplougen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen over een grotere oppervlakte dan 2500 m²;
2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
3. aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

10.5.2. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

10.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 10.1 genoemde doeleinden;
2. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
3. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

10.6. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 2500 m² en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

10.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

10.7.1. Begrenzing aanpassen

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie- 5' toevoegen dan wel verwijderen indien:

1. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
2. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11. Anti- dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12. Algemene bestemmingsregels

Toelichting

Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het verhogen van de kwaliteit van het buitengebied in ruime zin. Dit betekent dat er in alle bestemmingen ruimte is voor ontwikkelingen, die de kwaliteit verhogen.

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor:

1. Landschapopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bestemmingsvlak;
2. Behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

Artikel 13. Algemene bouwregels

13.1. Algemeen

1. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Voor bouwplannen geldt dat deze dienen te voldoen aan de criteria van het beeldkwaliteitplan.
2. Binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dienen de groenvoorzieningen aangelegd en in stand gehouden te worden overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

13.2. Bouwverboden

Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden te bouwen:

1. Enig bouwwerk met een afstand van minder dan 10 meter vanaf de weg of waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden.
2. Tenzij anders in de regels is bepaald, is ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen tot meer dan 1 meter beneden peil, niet toegestaan.

Artikel 14. Algemene gebruiksregels

Toelichting

In een bestemmingsplan wordt niet alleen geregeld wat er op een bepaalde plaats wel of niet gebouwd mag worden of welke (grond)werkzaamheden zijn toegestaan, ook het gebruik van gronden en gebouwen wordt in het bestemmingsplan geregeld. Hierdoor kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen, want het gemeentebestuur kan optreden als een perceel grond of een gebouw gebruikt wordt in strijd met de bestemming, die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Enkele voorbeelden kunnen die verduidelijken. Een bedrijfswoning bij agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mag niet bewoond worden door een burger, die niets met het bedrijf te maken heeft. Zo is

het bijvoorbeeld ook niet toegestaan om in een burgerwoning een winkel te beginnen. Een agrarisch bedrijfsgebouw mag niet zo maar gebruikt worden voor een niet-agrarisch bedrijf, ook niet gedeeltelijk. Een perceel grond met een bestemming 'Agrarisch bedrijf' mag niet gebruikt worden voor de opslag van allerlei materialen, die niets van doen hebben met de agrarische bedrijfsvoering.

En zo zijn er nog diverse voorbeelden te noemen. Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de burger zelf dat hij handelt conform het bestemmingsplan. Dat wil in dit verband zeggen dat hij zijn eigendommen niet gebruikt in strijd met de bestemming. Artikel 14 bepaalt dat dit bij alle bestemmingen verboden is.

Er kunnen situaties ontstaan dat het gebruik dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, in de praktijk achterhaald is en misschien zelfs niet meer mogelijk is. De afwijkingsregeling biedt dan uitkomst doordat burgemeester en wethouders dan ontheffing kunnen verlenen. Zo'n situatie zal zich niet vaak voordoen, omdat het gebruik, dat volgens de bestemming is toegestaan, objectief gezien meestal nog wel mogelijk is.

- 14.1. Krachtens het bepaalde in artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit bestemmingsplan.
- 14.2. Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.
- 14.3. Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt wel verstaan het niet binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, zoals overeengekomen bij anterieure overeenkomst met de gebruiker, te realiseren en vervolgens in stand te houden.

Artikel 15. Algemene aanduidingsregels

Toelichting

In dit artikel zijn de nadere regels verwerkt voor de gebiedsaanduidingen. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van dit bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

15.1. Luchtvaartverkeerszones

De onderstaande regels zijn van toepassing op alle afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 en 3 van dit bestemmingsplan.

1. Het is niet toegestaan om enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65m¹ boven NAP.
2. Het is niet toegestaan om op gronden binnen de Inner Horizontal en Conical Surface enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 45m¹ boven NAP.
3. Het is niet toegestaan om op gronden binnen de invliegfunnel enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 40m¹ boven NAP.
4. Het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen op gronden gelegen binnen de 35 KE-lijn, behoudens de uitzonderingen opgenomen in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen 1996.

15.2. Invloedszone Peelrandbreuk

15.2.1. Bestemmingsregels

De gronden met de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone - Invloedszone Peelrandbreuk” zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen.

15.2.2. Bouwregels

Op gronden met de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone - Invloedszone Peelrandbreuk’ is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

15.2.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.2.2, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

15.2.4. Gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik en zijn dus verboden:

1. het diepploegen en diepwoelen;
2. aanbrengen van oppervlakteverharding;
3. aanleggen van een folie (mest/water) bassin.

15.2.5. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.2.4, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

Artikel 16. Algemene afwijkingsregels

Toelichting

Deze algemene regeling maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders op verzoek op ondergeschikte punten bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van maatvoering- of situeringeisen maar of om kleine bouwwerken te laten bouwen.

De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is de lichtste vorm van flexibiliteit: dit instrument geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in een concreet geval af te wijken van de regels van een bepaalde bestemming. De bestemming zelf blijft gewoon intact.

Verder maakt deze bepaling het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen nadere eisen stellen om de gewenste groene erfinrichting veilig te stellen.

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.1.

16.1. Afwijkingen van de bouwregels

16.1.1. Geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft.

16.1.2. Afwijkingen maatvoeringen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van:

1. het afwijken van de op de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze planregels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. Deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast als een concreet bouwplan hiertoe aanleiding geeft en mits is aangetoond dat realisering van dit bouwplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
2. Het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

16.1.3. Afwijken bouwregels algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Deze bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,50m. en geen groter oppervlak dan 10m² hebben. Verder moet zijn aangetoond dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

16.1.4. Afwijken algemeen bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 13.2.1. mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt gewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

16.1.5. Ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod voor het ondergronds bouwen mits:

1. de bouwlocatie niet gelegen is binnen de bestemming Natuur;
2. het bouwen niet ten dienste staat van een intensieve veehouderij gelegen in een gebied met de aanduiding "beperkingen veehouderij";
3. het bouwen mogelijk is binnen de bestemmingsregels behorende bij de dubbelbestemmingen of de gebiedsaanduidingen welke van toepassing zijn op het desbetreffende bestemmingsvlak.

16.1.6. Aanleg zwembad

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van één niet -overdekt zwembad op het erf van een bestaande (bedrijfs)woning mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100m² bedragen;
2. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
3. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad als gevolg van een regenbui of het schoonmaken zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de (druk)riolering.

16.2. Afwijken van de gebruiksregels

16.2.1. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van dit plan om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning c.q. een (deel van een) (bedrijfs)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte om te voorzien in een tijdelijke behoefte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. aangetoond moet worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. er blijft sprake van de huisvesting van één huishouden;

3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
4. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijbouwen die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
5. de totale vloeroppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag maximaal 80m² zijn;
6. de afstand tussen de afhankelijke woonruimte en de woning mag maximaal 20 meter bedragen;
7. aan de omgevingsvergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

16.2.2. Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf door (één van) de bewoners van de desbetreffende woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het aan- huis- verbonden bedrijf past binnen de regeling inzake bijbehorende bouwwerken die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
2. de gebruikte vloeroppervlakte mag maximaal 80m² zijn;
3. de woonfunctie moet het belangrijkste blijven;
4. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
5. er mag geen sprake zijn van een publiekgericht karakter;
6. er mag geen sprake zijn van detailhandel;
7. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredig grote verkeersaantrekkende werking en op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. er mag geen sprake zijn van buitenopslag.

16.2.3. Recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het bieden van recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie is niet gelegen op gronden met een bestemming Natuur;
2. de hiervoor noodzakelijke faciliteiten mogen alleen worden gerealiseerd op een bestemmingsvlak en wel binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw;
3. het betreft ten hoogste vier verblijfseenheden;
4. het hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid voor het realiseren van die verblijfseenheden;
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
6. er dient een parkeernorm gehanteerd te worden van 1 parkeerplaats per verblijfseenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
7. er is geen sprake van een eigen kookgelegenheid in de verblijfseenheden;
8. bij gebruik van monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd.

16.2.4. Minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van een minicamping, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

1. de minicamping is ondergeschikt aan de hoofdbestemming met maximaal 25 staanplaatsen;
2. de minicamping mag gebruikt worden gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
3. het kamperen moet op of aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd worden, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid;
4. het erf heeft een omvang van minimaal 1 hectare;
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
7. een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 17. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 12.1. nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing ervan in de vorm van een groene erfinrichting.

Artikel 18. Algemene procedureregels

Toelichting

Het bestemmingsplan bevat diverse zogeheten flexibiliteitsbepalingen, die burgemeester en wethouders kunnen toepassen om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen, die het plan niet rechtstreeks toelaat maar waarvoor een nadere afweging noodzakelijk is. Deze nadere afweging kan dan leiden tot een omgevingsvergunning voor het afwijken van dit plan of wijziging van het plan ten behoeve van de desbetreffende ontwikkeling.

Ook kunnen burgemeester en wethouders in aangegeven gevallen nadere eisen stellen.

Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze te geven zodat deze betrokken kan worden bij de totale belangenafweging. De procedure voorziet in een ter inzage legging van de relevante stukken .

18.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

18.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb geregelde procedure van toepassing. Tevens zijn de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wabo van toepassing.

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotregels

Artikel 19. Overgangsrecht

Toelichting

Er kunnen situaties zijn dat bestaande bebouwing of gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming, die is toegekend.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een standaardregeling voor het overgangsrecht opgenomen die in alle bestemmingsplannen moet worden overgenomen. Zowel voor het bouwen als voor het gebruik is de peildatum de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De werking van het overgangsrecht wordt hierna toegelicht.

Voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, betekent dit dat zij gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. Bouwrechten, die ontleend kunnen worden aan reeds verleende of voor de datum van ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunningen, mogen worden geëffectueerd, ook als het bouwwerk niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.

Als er sprake is geweest van een calamiteit, zoals brand of stormschade, is daarentegen totale nieuwbouw toegestaan.

Gebruik dat op dat moment bestaat en strijdig is met het bestemmingsplan mag in bepaalde gevallen worden voortgezet. Namelijk wanneer het op grond van het vorige bestemmingsplan al was toegestaan. Maar voor iemand die na het van kracht worden van het bestemmingsplan is overgeschakeld naar gebruik in strijd met de bestemming, geldt het overgangsrecht niet.

Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan oor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te vervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20. Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan “Gemert- Bakel Buitengebied, herziening april 2014”.