

Gemert-Bakel Buitengebied, Reijseweg 35 De Mortel

Inhoudsopgave

Regels

Type plan: bestemmingsplan
Naam van het plan: Gemert-Bakel Buitengebied, Reijseweg 35 De Mortel
Status: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.1652.Reijseweg35012016-ON01

Inhoudsopgave
Toelichting
Bijlagen bij toelichting
Regels
Bijlagen bij de regels

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Plan

Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, Reijseweg 35 De Mortel" 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.Reijseweg35012016-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 door een van de bewoners aan huis, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, niet zijnde detailhandel of prostitutie, door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs)woning met de daarbij behorende bijbouwen kan worden uitgeoefend.

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;

Achtergrondbelasting

Voor de bepaling van de achtergrondbelasting wordt de door de provincie goedgekeurde rekenmethodiek gehanteerd.

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;

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 door het houden van dieren, zijnde: een (volleggronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

Archeologische waarden

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

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;

Bedrijf – agrarisch verwant

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven.

Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.

Bedrijf – niet agrarisch

Een ambachtelijk of industrieel bedrijf, niet zijnde een agrarisch of agrarisch verwant bedrijf of detailhandel, gericht op productie of het verwerken en bewerken van goederen.

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;

Beeldkwaliteit

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

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

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

Beperkingen veehouderij

Gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderij zijn beperkt;

Bestaande bebouwing

bebouwing dat op grond van het bestemmingsplan, zonder toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden, is toegestaan en reeds aanwezig is, alsmede datgene dat wordt toegestaan op grond van een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter, alsmede datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het bestemmingsplan niet meer mogelijk is;

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;

Biovergisting

het vergisten van mest en co-producten voor de opwekking van elektriciteit, het indrogen van het digestaat dat ontstaat als restproduct van het vergistingsproces en de opslag van co-producten.

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;

Bouwperceel

Aaneengesloten (kadastraal) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd;

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;

Cultuurhistorische bebouwing

Bebouwing dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op typering, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijzondere vormgeving, bijdrage aan herkenbaarheid van de omgeving en/of gaafheid en karakteristieke elementen en bepalend voor de identiteit van een plek of gebied en aanknopingspunten biedend voor toekomstige ontwikkelingen.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Pand dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van typering, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijzondere vormgeving, bijdrage aan herkenbaarheid van de omgeving en/of gaafheid en karakteristieke elementen.

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;

Ecologische verbindingzone

Vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden;

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 veehouderij

Een veehouderij die voldoet aan één van de volgende voorwaarden:

- De veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie.
- Tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie.
- Tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Daarbij is tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig uit ruwvoer (gras en mais). Een veehouder toont via een jaarlijkse rapportage uit BEX aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.
- Indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

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 slaapplek;

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);

Intensieve veehouderij

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemest, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

Innovatief bedrijfsconcept

Bedrijfsopzet die gericht is op een nieuwe manier van houden van vleeskuikens in een grootschalige bedrijfsvoering, waarin de aspecten transitie naar een zorgvuldige veehouderij, dierenwelzijn, volksgezondheid, educatie, recreatie, natuurontwikkeling een belangrijke plaats innemen (zie bijlage 1 bij deze regels, waarin het innovatieve bedrijfsconcept is uitgewerkt).

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 blijkt 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 bedrijfstyp 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;

Rav-factoren

De ammoniakemissiefactoren conform de gewijzigde Regeling ammoniak en veehouderij (Rav) zoals gepubliceerd op 8 juni 2015 (Staatscourant 2015, 15020) en 1 juli 2015 (Staatscourant 2015, 16865) en in werking getreden.

Recreatiewoning

een woning dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor tijdelijk, recreatief 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 ontwerpbestemmingsplan;

Verordening ruimte 2014

Regels van de provincie Noord-Brabant waaraan dient te worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen;

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' van toepassing;

Artikel 2 Wijze van meten

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

De afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 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 beeldkwaliteitsplan;
3. extensief recreatief medegebruik;
4. onverharde wandelpaden;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen.
6. landschappelijke inpassing ten behoeve van (agrarische) bedrijven

3.2 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.

3.3 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 11 en 13.

Algemene afwijkingsregels

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

3.4 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 kampeerterrain.

3.5 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 12 en 14.

Algemene afwijkingsregels

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

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

3.6.1. 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.

3.6.2. 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 beeldkwaliteitsplan.

3.6.3. Uitzonderingen

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11 en 13.

3.7.1. Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur' of de bestemming 'Groen' 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.

3.7.2. Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en '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 bedrijfsbestemming 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. de woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst;
4. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
5. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.
8. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. de onder 7. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
10. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 7. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

3.7.3. Vergroting woonbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- 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. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
4. de onder 3. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
5. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 3. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. 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;
8. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
9. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.

3.7.4. 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 locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Groen blauwe mantel';
3. 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;
4. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
5. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
6. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
7. er is geen sprake van detailhandel;
8. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
9. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
10. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
11. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
12. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
13. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
14. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
15. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
16. de onder 15. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
17. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 15. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
18. 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;

3.7.5. 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' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, 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. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
8. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
9. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
10. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
11. Bij nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
12. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel bebouwing er noodzakelijk is voor het niet-agrarisch bedrijf. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
13. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is vernieuwing/herbouw van de bebouwing niet toegestaan;
14. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
15. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
16. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
17. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
18. de onder 17. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
19. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 17. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
20. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
21. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
22. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
23. 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 huidig bestemmingsvlak (A-AB)	Omvang nieuw bestemmingsvlak (B)	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

3.7.6. Omschakeling naar recreatie

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

1. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
2. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
3. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
4. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
5. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
6. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
7. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
8. 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;
9. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
10. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
11. Ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
12. De ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
13. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
14. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
15. de onder 13. bedoelde verbetering mede kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
16. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 13. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
17. de ruimtelijke ontwikkeling wordt in samenhang gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
18. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming;
19. Voor de gronden die worden bestemd als 'Recreatie' zijn de hoofdbestemmingsregels zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, van toepassing.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 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. voorzieningen zoals mestopslagsilo's, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
4. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
5. verharding;
6. groene erfinrichting;

en specifiek bestemd voor:

7. een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";
8. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – innovatief bedrijfsconcept" de realisatie van een stal waarin het innovatieve bedrijfsconcept wordt uitgewerkt conform de "Notitie innovatief bedrijfsconcept" zoals opgenomen in Bijlage 1. Deze stal mag alleen worden gebruikt voor de uitwerking van het innovatieve bedrijfsconcept.

met dien verstande dat:

9. de ammoniakemissie binnen het bouwvlak Reijseweg 35 maximaal 4.524,91 kg NH₃ per jaar mag bedragen (overeenkomstig de geldende Rav-factoren).

4.2 Bouwregels

4.2.1. Algemeen

1. Op of in de in dit artikel bedoelde gronden mag de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij niet worden uitgebreid.
2. Op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van een veehouderij niet worden verbouwd tot gebouwen.
3. Met betrekking tot de wijziging van bestaande dierenverblijven geldt dat dit enkel is toegestaan indien de daarvan afkomstige milieubelasting tenminste gelijkwaardig is zoals beschreven en onderzocht in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. Hierbij dient tevens te worden voldaan aan de regels in artikel 4.5.5.

4.2.2. Maatvoering

Met in achtneming van artikel 4.1 en 4.2.1. en 4.3.1. 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 locatie;
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, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
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.

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 11 en 13.

Specifieke afwijkingsregels

4.3.1. Uitbreiding bestaande bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels (artikel 4.2.1) 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. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – innovatief bedrijfsconcept" is uitbreiding alleen toegestaan in de vorm van de realisatie van een stal waarin het innovatieve bedrijfsconcept wordt uitgewerkt conform de "Notitie innovatief bedrijfsconcept" zoals opgenomen in Bijlage 1.
4. de uitbreiding dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
5. de onder 4. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
6. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 4. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
8. 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', van toepassing;
9. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
10. 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;
11. 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;
12. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

4.3.2. Vergroting inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om bij boerderijen met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', het in pandige 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. De uitbreiding dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. Er mag echter geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden;
2. aanbouwen die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als "origineel" zijn te kwalificeren moeten worden gesloopt;
3. de vergroting dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
4. de onder 3. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
5. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 3. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

4.3.3. 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.

4.3.4. 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Algemeen

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

1. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
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;
4. het gebruiken van de gronden en gebouwen zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform het bij deze regels gevoegde erfbeplantingsplan;
5. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – innovatief bedrijfsconcept" het gebruiken van de stal anders dan voor het innovatieve bedrijfsconcept zoals uitgewerkt in de "Notitie innovatief bedrijfsconcept".

4.4.2 Toepassing innovatief bedrijfsconcept binnen alle dierenverblijven op het bouwvlak Reijseweg 35 te De Mortel

Bij welslagen van het innovatieve bedrijfsconcept in de nieuwe stal (met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – innovatief bedrijfsconcept") is het toegestaan binnen de functieaanduiding "intensieve veehouderij" op het agrarisch bouwvlak het concept, zoals omschreven in de "Notitie innovatief bedrijfsconcept" (zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels), toe te passen binnen alle bestaande bedrijfsgebouwen waar dieren worden gehouden.

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 12 en 14.

Specifieke afwijkingsregels

4.5.1. 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.

4.5.2. 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 200 m².

4.5.3. 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. 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 vervalft in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

4.5.4. 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.

4.5.5 Gebruikswijziging van bestaande gebouwen

Bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van de bebouwing voor de uitoefening van de veehouderij, wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

1. Maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een
1. zorgvuldige veehouderij, welke zijn opgenomen in de nadere regels ter uitvoering van de BZV vastgesteld door Gedeputeerde Staten op grond van de Verordening ruimte 2014;
2. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten als benoemd
3. in artikel 3.1, derde lid van de Verordening ruimte 2014, inpasbaar in de omgeving;
4. Aangehouden dient te worden dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurvoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
5. Aangehouden dient te worden dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³ is.
6. Een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
7. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.5.6 Afwijking ammoniakemissie

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder 9 en een toename als gevolg van wijziging van aanwezige dierenaantallen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan als er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande natuurwaarden.

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

4.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 4.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen.

4.6.2. 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 6 en 7 kan worden voldaan.

4.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11 en 13.

4.7.1. 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 bedrijfsbestemming 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. de woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst;
4. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
5. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.
8. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. de onder 7. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de

relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

10. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 7. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

4.7.2. 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 locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Groen blauwe mantel';

3. 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;

4. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;

5. milieurechten dienen te worden ingetrokken;

6. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;

7. er is geen sprake van detailhandel;

8. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;

9. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

10. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;

11. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een

maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;

12. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;

13. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;

14. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;

15. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

16. de onder 15. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

17. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 15. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

18. 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;

4.7.3. 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' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, 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. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;

8. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;

9. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;

10. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;

11. bij nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;

12. bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel bebouwing er noodzakelijk is voor het niet-agrarisch bedrijf. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;

13. bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is vernieuwing/herbouw van de bebouwing niet toegestaan;

14. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;

15. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;

16. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;

17. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

18. de onder 17. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

19. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 17. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

20. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

21. reclameaanduidingen zijn bescheiden;

22. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;

23. 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 huidig bestemmingsvlak (A-AB)	Omvang nieuw bestemmingsvlak (B)	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

4.7.4. Boerderijsplitsing

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

1. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing;
2. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
3. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - a. woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - b. realiseren van één grote woning;
4. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
5. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
6. 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;
7. per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan;
8. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. de onder 8. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
10. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 8. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
11. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

4.7.5. Omschakeling naar recreatie

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

1. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
2. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
3. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
4. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
5. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
6. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
7. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
8. 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;
9. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
10. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
11. Ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
12. De ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
13. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
14. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
15. de onder 14. bedoelde verbetering mede kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
16. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 14. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
17. de ruimtelijke ontwikkeling wordt in samenhang gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
18. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming;
19. Voor de gronden die worden bestemd als 'Recreatie' zijn de hoofdbestemmingsregels zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, van toepassing.

4.7.6. Verwijderen aanduiding innovatief stalconcept

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels onderhavige wijzigingsbevoegdheid de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – innovatief bedrijfsconcept" te verwijderen, indien:

1. het innovatieve bedrijfsconcept geen realiteitswaarde heeft en geen doorgang meer vindt;
2. in de stal geen kuikens meer worden gehuisvest, wat door middel van een aparte aanduiding zal worden aangegeven;
3. gemotiveerd wordt waarvoor de stal na de wijziging gebruikt zal worden.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van één niet-agrarisch of agrarisch verwant bedrijf met de benodigde bedrijfsbebouwing en voorzieningen;
2. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
3. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
4. verharding;
5. groene erfinrichting;

en specifiek bestemd voor:

6. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – VAB" de bedrijfsvorm zoals vergund conform een onherroepelijke wijzigingsplan dan wel omgevingsvergunning of een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2;
7. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – VABAV" de bedrijfsvorm zoals vergund conform een onherroepelijke wijzigingsplan dan wel omgevingsvergunning.

5.2 Bouwregels

Algemeen

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

1. de bestaande oppervlakte van bedrijfsbebouwing, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, betreft het maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing, tenzij op de verbeelding een afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte is aangeduid;
2. voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – VAB" waarbij geen maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, geldt een maximale bebouwingsoppervlakte zoals in onderstaande tabel is opgenomen;
3. voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – VAB" waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, geldt dat herbouw/nieuwbouw van de bestaande bedrijfsbebouwing niet is toegestaan;
4. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is nieuwbouw van een bedrijfswoning toegestaan.

Omvang bestemmingsvlak (B)	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	2200 m ²

Tabel 1: maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bestemmingsvlakken "sb-vab"

Maatvoering

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mag, indien nodig met een omgevingsvergunning om af te wijken van lid 1, gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

1. bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak tenzij het bestemmingsvlak voorzien is van een bouwvlak, dan is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
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 locatie;
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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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 11 en 13.

Specifieke afwijkingsregels

Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de algemene bouwregels voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van niet- agrarische bedrijven en maximaal 25% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch-verwante bedrijven, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het bestemmingsvlak heeft niet de aanduiding "sb-Ruimte voor Ruimte";

2. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
3. de uitbreiding dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
4. de onder 3. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
5. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 3. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
8. 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;
9. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
10. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
11. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².

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;
2. activiteiten anders dan de activiteiten zoals deze vergund zijn en bestonden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan of zoals vergund conform een onherroepelijke wijzigingsplan dan wel omgevingsvergunning;
3. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
4. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

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 12 en 14.

Specifieke afwijkingsregels

Omschakeling bedrijfsvorm bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Bedrijf" bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het omschakelen naar een andere activiteit dan de activiteit zoals deze vergund is of bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
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. de nieuwe activiteit valt binnen de milieucategorie 1 of 2;
5. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
6. bij nieuwbouw ten behoeve van een niet- agrarisch bedrijf heeft de bebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
7. bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel bebouwing er noodzakelijk is voor het niet-agrarisch of agrarisch verwant bedrijf;
8. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
9. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
10. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
11. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
12. de uitbreiding dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
13. de onder 12. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

14. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 12. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
15. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
16. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
17. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
18. 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;
19. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische)

bedrijven;

20. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

21. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Omvang bestemmingsvlak	Maximale oppervlakte bebouwing
> 1 hectare	600 m ²
0,8 tot 1 hectare	500 m ²
0,6 tot 0,8 hectare	400 m ²
0,3 tot 0,6 hectare	300 m ²
< 0,3 hectare	200 m ²

Tabel 1: omvang nieuwe bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 1 voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar dat qua milieubelasting daaraan gelijkwaardig is, met dien verstande dat:

1. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen en andere centrumfuncties;

2. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.

Algemene afwijkingsregels

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

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

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.

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 kan worden voldaan.

Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11 en 13.

5.7.1 Vergroting bedrijfsbestemming

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:

- er is een concreet bouwplan;
- de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van artikel 2 of 3 is toegestaan;
- naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 5000 m²;
- de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- de vergroting leidt niet tot een bedrijf met een hogere milieucategorie dan reeds bestaand op het perceel
- de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- de onder 7. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - het wegnemen van verharding;
 - het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 7. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- 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;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- De vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- De vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².

5.7.2 Omschakeling naar recreatie

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

1. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
2. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
3. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
4. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
5. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
6. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
7. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
8. 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;
9. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
10. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
11. Ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
12. De ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
13. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
14. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
15. de onder 14. bedoelde verbetering mede kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
16. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 14. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
17. de ruimtelijke ontwikkeling wordt in samenhang gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
18. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming;
19. Voor de gronden die worden bestemd als 'Recreatie' zijn de hoofdbestemmingsregels zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, van toepassing.

5.7.3 Bedrijfsbeëindiging

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

1. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming 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. de woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst;
4. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
5. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.
8. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. de onder 8. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
10. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 8. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. landschappelijke inpassing;
2. groenvoorzieningen;
3. voorzieningen ten behoeve van waterberging en - infiltratie;
4. in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen zoals bestaande houtopstanden, houtwallen, houtsingels en waterpartijen, zoals poelen.
5. bestaande (waardevolle) onverharde wegen.

6.2 Bouwregels

Op de in 6.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 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 11.

Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2, mits de eventuele waarden niet onevenredig worden aangetast en er gebouwd worden ten dienste van de functies zoals opgenomen in artikel 6.1.

Algemene afwijkingsregels

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 6.1 bedoelde gronden met worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval als met de bestemming strijdig gebruik aangemerkt en zijn dus verboden:

1. Afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem.
2. Aanleggen van drainage.
3. Aanbrengen van oppervlakteverharding.
4. Het aanleggen van mest- of waterbassins van folie

6.5 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 12 en 14.

Algemene afwijkingsregels

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

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

6.6.1 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) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

1. Ophogen van de bodem;
2. Aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
3. Diepploegen en diepwoelen;
4. Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
5. Aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
6. Vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
7. het aanbrengen van halfverharding.

6.6.2 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.

6.6.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
2. behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos;
3. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
4. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke en abiotische waarden;
5. natuurontwikkeling;
6. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, voor zover reeds bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
7. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
8. extensief recreatief medegebruik;

7.2 Bouwregels

Op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Specifieke afwijkingsregels

7.3.1 Plaatsen van hekwerken

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming Natuur bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen van hekwerken van maximaal 2,5 meter, voor de volgende doeleinden:

1. illegale vuilstorting tegengaan om zo het ecologische evenwicht te bewaren;
2. begrazing van bossen tegengaan door paarden etc.

Algemene afwijkingsregels

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

1. Diepploegen en diepwoelen;
2. Aanleggen van nieuwe drainage;
3. Aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
4. Aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
5. Gebruik ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Specifieke afwijkingsregels

7.5.1 Begrazing natuurgebied door vee

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het begrazen van natuurgebied door vee onder de voorwaarde dat uit een beheersplan van de eigenaar en/of beherende instantie blijkt dat begrazing gewenst is uit het oogpunt van de doelstelling van de bestemming.

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 bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden 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. Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of natuurlijke poelen;
5. Aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
6. Aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
7. Rooien van houtgewas;
8. Het aanplanten van houtgewas ten behoeve van een boomteeltbedrijf.

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.

Het realiseren van een natuurlijk poele, zoals gesteld onder 4. is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is minstens 1 flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
- b. De poel een maximale diepte heeft van 2 meter onder het maaiveld;
- c. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) niet dieper is dan 1,5 meter onder het maaiveld;
- d. De maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m²;
- e. Er maximaal 500 m³ grondverplaatsing plaatsvinden;
- f. Indien bos geroid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd, hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd;
- g. Er wordt direct noch indirect onevenredige afbreuk gedaan aan de overige waarden en kwaliteiten van desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel) bestemming met eventuele aanduiding en past in het beeldkwaliteitplan.

Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. één recreatiebedrijf gericht op recreatief dag- of nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen;
2. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
3. voorzieningen ten behoeve van parkeren;
4. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
5. verharding;
6. groene erfinrichting;
7. ter plaatse van een bestemmingsvlak met de aanduiding 'recreatiewoning', verblijfsrecreatie in de al daar aanwezige recreatiewoning en met dien verstande dat uitsluitend zijn toegelaten:

- Eén recreatiewoning
- Voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

1. de bestaande oppervlakte van bedrijfsbebouwing, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, mag niet uitgebreid worden, tenzij op de verbeelding een afwijkend bebouwingspercentage is aangeduid;
2. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is nieuwbouw van een bedrijfswoning toegestaan.

8.2.2 Maatvoering

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mag, indien nodig met een omgevingsvergunning om af te wijken van artikel 8.2.1, gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

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. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m²;
4. een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning heeft een goothoogte van maximaal 3 m¹;
5. een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning heeft een bouwhoogte van maximaal 5,5 m¹;
6. de maximale goothoogte van de bedrijfswoning is 4,5m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
7. de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning is 11m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
8. de maximale goothoogte van bedrijfsbebouwing is 4,5m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
9. de maximale bouwhoogte van bedrijfsbebouwing is 11m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
10. De onderlinge afstand tussen bouwwerken mag maximaal 15m¹ zijn;
11. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12m¹;
12. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2m¹ zijn;
13. De minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3m¹ met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
14. De maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder een goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20m²;

8.2.3 Maatvoering recreatiewoningen

Op of in de in 1. bedoelde gronden met de aanduiding "recreatiewoning" mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. Nieuwbouw van de recreatiewoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering.
2. De huidige situering en maatvoering dient bij nieuwbouw gehandhaafd te blijven

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 11.

Specifieke afwijkingsregels

8.3.1 Uitbreiding recreatief bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de algemene bouwregels voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van het recreatief bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
2. de uitbreiding dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
3. de onder 2. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 2. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
5. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
7. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
8. 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;
9. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Algemene afwijkingsregels

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

1. Het gebruiken van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor permanente bewoning;
2. Het gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
3. Het gebruiken van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

4. Het gebruiken van de gronden en bebouwing zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
5. Het gebruiken van de gronden en bebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
6. Het gebruiken van de recreatiewoningen aangeduid met 'recreatiewoning' voor bedrijfsactiviteiten;

8.5 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 12 en 14.

Algemene afwijkingsregels

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

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

8.6.1 Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen.

8.6.2 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 beeldkwaliteitsplan.

8.6.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11 en 13.

8.7.1 Vergroting

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Recreatie' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en vice versa, ten behoeve van een vormverandering en/of grootteverandering van een bestemmingsvlak 'Recreatie' 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 8.3.1 is toegestaan;
3. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
4. het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
5. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
6. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
7. de onder 6. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
8. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 6. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
9. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
10. 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;
11. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
12. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.

8.7.2 Bedrijfsbeëindiging

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

1. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming 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. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
6. de onder 5. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
7. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 5. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

8. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
9. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Een woonhuis ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft;
2. ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij], vrijstaande woningen;
3. aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken;
4. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
5. verharding;
6. groene erfinrichting.

9.2 Bouwregels

9.2.1. Algemeen

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. per bestemmingsvlak mag één woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangeduid;
2. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
3. indien er sprake is van een bouwvlak mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
4. ter plaatse van een bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per bouwperceel.

9.2.2 Maatvoering

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van artikel 9.2.1 en de volgende maatvoering:

1. ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij] zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
2. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande locatie;
3. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 600m³;
4. voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "Ruimte voor Ruimte" geldt geen maximale inhoudsmaat voor de woning;
5. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
6. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 meter, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
7. per 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;
8. per woning 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;
9. de onderlinge afstand tussen de (hoofd)gebouwen 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;
12. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder een goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20m².

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het realiseren van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
- b. een (samenhangend) straat- en bebouwingsbeeld
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- f. de brandveiligheid;
- g. de parkeerruimte op eigen terrein;
- h. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- i. milieusituatie.

9.4 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 11.

Specifieke afwijkingsregels

9.4.1. 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 woondoelinden 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. de vergroting dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
4. de onder 3. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
5. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 3. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

9.4.2. 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. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
2. 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 oppervlakte ;
3. de maximale oppervlakte dat teruggebouwd mag worden mag maximaal 150m² bedragen, waardoor de totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 250 m² is;
4. de vergroting dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
5. de onder 4. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
6. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 4. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

9.4.3. 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, mits:

1. de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit een verbetering oplevert;
2. de nieuwe situering om verkeerstechnische redenen zoals de afstand tot de weg een verbetering oplevert;
3. de bestaande woning wordt gesloopt;
4. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

9.4.4 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 beeldkwaliteitsplan.

9.4.5 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 beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

1. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
2. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten;
3. het gebruik van de gronden en gebouwen zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
4. het gebruik van de gronden en gebouwen zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

9.6 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 12 en 14.

Algemene afwijkingsregels

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

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

9.7.1 Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen.

9.7.2 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 beeldkwaliteitsplan. Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 12 kan worden voldaan.

9.7.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

9.8 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11 en 13.

9.8.1 Boerderijsplitsing

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

1. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing;
2. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
3. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - a. woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - b. realiseren van één grote woning;
4. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
5. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
6. 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;
7. per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan;
8. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. de onder 8. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
10. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 8. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

9.8.2. 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. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
4. de onder 3. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
5. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 3. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

9.8.3. Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en '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 bedrijfsbestemming 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. de woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst;
4. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
5. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.
8. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. de onder 8. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
10. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 8. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

3 Algemene regels

Algemene bestemmingsregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor:

1. Landschapsopbouw 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 10 Anti-dubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

11.1. Beeldkwaliteit

1. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Voor aanvragen omgevingsvergunning geldt dat deze dienen te voldoen aan de criteria van het beeldkwaliteitplan.
2. Voor alle locaties geldt het beeldkwaliteitsplan "Landelijk gebied Gemert-Bakel".

11.2 Realisatie en instandhouding

1. Binnen 2 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 het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij deze regels.
2. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dienen de parkeervoorzieningen aangelegd en in stand gehouden te worden overeenkomstig de parkeernormen uit het geldende beleid van de gemeente Gemert-Bakel ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning.
3. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn.
4. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient, waar van toepassing, de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het desbetreffende beplantings/inrichtingsplan, als bijlage bij deze planregels, gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden.

11.3 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt wel verstaan het niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, en door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan te realiseren en vervolgens in stand te houden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

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

13.1 Luchtvaartverkeerszones

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.

13.2 Vrijwaringszone - Waterloop

13.2.1 Bestemmingsregels

De gronden met de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - Waterloop" zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

13.2.2 Bouwregels

Op gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Waterloop' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

13.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.3.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

13.2.4 Gebruiksregels

Het is verboden handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan, liggen of drijven.

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

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. Voorwerpen en beplanting, in de grond aan te brengen, te wijzigen, te hebben, te onderhouden of uit de grond te verwijderen, te boren of te sonderen;
 2. het maaiveld te verhogen of te verlagen;
- b. Het verbod bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11.

14.1. Afwijkingen van de bouwregels

14.1.1 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.

14.1.2 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.

14.1.3 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, gemealgebouwtjes, 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.

14.1.4 Afwijken algemeen bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 7.3.1. mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

14.1.5 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 hoofdbestemmingen, dubbelbestemmingen of de gebiedsaanduidingen die van toepassing zijn op het desbetreffende bestemmingsvlak.

14.1.6 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.

14.2. Afwijken van de gebruiksregels

14.2.1. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels 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.

14.2.2. Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels 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 gebouw waarbinnen het aan- huis- verbonden beroep of bedrijf wordt gevoerd, 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. er mag geen sprake zijn van detailhandel;
5. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
6. er mag geen sprake zijn van een publiekgericht karakter;
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.

14.2.3. 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 bouwmassa van een bestaand gebouw op het bouwperceel;
3. het betreft ten hoogste vier verblijfseenheden;
4. het gebouw 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.

14.2.4. 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;
2. de minicamping heeft maximaal 25 staanplaatsen;
3. de minicamping mag gebruikt worden gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
4. het kamperen moet op of aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd worden, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid;
5. het perceel heeft een omvang van minimaal 1 hectare;
6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
7. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
8. een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 15 Algemene procedureregels

12.1 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.

12.2 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.

Artikel 16 Overige regels

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3 tot en met 9 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing ervan in de vorm van een groene erfinrichting.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

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:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge 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 afwijken 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 voor 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 18 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "Gemert- Bakel Buitengebied, Reijseweg 35, De Mortel".