

Planregels

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening januari 2017”

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	3
ARTIKEL 1. NAAMGEVING	3
ARTIKEL 2. BEGRIPPEN	3
ARTIKEL 3. WIJZE VAN METEN	10
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS.....	12
ARTIKEL 4. AGRARISCH.....	12
ARTIKEL 5. AGRARISCH- AGRARISCH BEDRIJF.....	20
ARTIKEL 6. BEDRIJF	30
ARTIKEL 7. GROEN	37
ARTIKEL 8. NATUUR.....	39
ARTIKEL 9. WONEN	40
DUBBELBESTEMMINGEN	47
ARTIKEL 10. WAARDE-ARCHEOLOGIE- 4.....	47
ARTIKEL 11. WAARDE-ARCHEOLOGIE- 5.....	50
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	53
ARTIKEL 12. ANTI- DUBBELTELBEPALING	53
ARTIKEL 13. A EGELS	53
ARTIKEL 14. ALGEMENE BOUWREGELS	53
ARTIKEL 15. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	54
ARTIKEL 16. ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS.....	54
ARTIKEL 17. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	58
ARTIKEL 18 ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN.....	61
ARTIKEL 19. NADERE EISEN.....	62
ARTIKEL 20. ALGEMENE PROCEDUREREGELS	62
HOOFDSTUK 5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
ARTIKEL 21. OVERGANGSRECHT	63
ARTIKEL 22. SLOTREGEL	63

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Naamgeving

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017”.

Artikel 2. Begrippen

Plan

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017” 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.Buitengebied012017-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten;

beeldbepalend pand

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

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;

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 het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf. Een agrarisch bedrijf heeft een omvang van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge).

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 de productie of verwerken of 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;

Bestaand

Vergund én bestaand feitelijk aanwezig of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of na dat tijdstip mag worden gebouwd of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak

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

Bouwen

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

Bouwlaag

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

Bouwwerk

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

Bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk dat geen gebouw is;

Bijbehorend bouwwerk

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

Cultuurhistorische waarden

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

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

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;

Extensieve recreatie

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

Gebouw

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

Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

Groene erfinrichting

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

Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

Grondgebonden veehouderij

Een veehouderij die voldoet aan één van de volgende voorwaarden:

- a. De veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie
- b. Tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie.
- c. Tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkens 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.
- d. Indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

Hobbymatig houden van dieren

het houden van dieren zonder bedrijfsmatig karakter en dat niet valt onder het begrip ‘agrarisch bedrijf’;

Hoofdgebouw

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

Hoofdverblijf

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

Huishouden

Een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep);

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 rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

Inwoning

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

Kas

Agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

Kantoor

De bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten met de daarbij behorende voorzieningen;

Kampeermiddel

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

Kampeerterrein

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

Klein geïsoleerd water

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

Mantelzorg

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

Milieucategorie

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

Minicamping

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

Nevenfunctie / nevenactiviteit

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

Niet grondgebonden agrarisch bedrijf

Agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van intensieve veehouderij, grondgebonden agrarisch bedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

Omgevingsvergunning

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

Omschakeling agrarisch bedrijf

Het geheel, dan wel in overwegende mate binnen een bestaand agrarisch bestemmingsvlak overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm.

Perceelsgrens

Een kadastrale grens van een perceel;

Permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

Recreatie

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

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;

Ruimte voor Ruimte

Provinciale regeling die het mogelijk maakt om op planologisch aanvaardbare plaatsen een ruimte-voor-ruimtekavel te ontwikkelen in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse;

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;

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 3. 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.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Hoofdbestemmingen

Artikel 4. Agrarisch

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2. Bouwregels

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

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

4.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene afwijkingsregels

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

4.4. Specifieke gebruiksregels

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

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

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene afwijkingsregels

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

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

4.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

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

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

4.6.2. Voorwaarden

De genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

1. deze ten dienste staan van de bestemming, en;
2. 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.

4.6.3. Uitzonderingen

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

4.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

4.7.1. Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch’ wijzigen in de bestemming ‘Natuur’ ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Voor de gronden die worden bestemd als ‘Natuur’ zijn de hoofdbestemmingsregels zoals opgenomen in deze regels, van toepassing.

4.7.2. Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ of ‘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. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
4. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
5. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

6. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’.
7. 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;
8. 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.
9. 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.

4.7.3. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Bedrijf

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

1. er is een concreet bouwplan;
2. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
3. er ontbreken voor het bedrijf op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
4. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen 6.2 en 6.3 is toegestaan;
5. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
6. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
7. ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 5000 m², tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
8. ten behoeve van een agrarisch-verwant bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 15000 m², tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
9. indien het bestemmingsvlak groter is dan 5000 m², is aangetoond dat de mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein tenzij dit vanwege de aard van de activiteiten niet in de rede ligt;
10. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
11. De uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
12. 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;
13. de onder 12. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage

- c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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 wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
15. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
16. 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;
17. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
18. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
19. De vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
20. De vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².

4.7.4. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Wonen

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. er is een concreet bouwplan;
- 2. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen 9.2 en 9.4 is toegestaan;
- 3. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- 4. 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;
- 5. de onder 4. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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 wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- 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. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.

4.7.5. 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. er is een concreet bouwplan;
2. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ‘Ecologische Hoofdstructuur’;
3. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ‘Groen blauwe mantel’;
4. 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;
5. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
6. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
7. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
8. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
9. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
10. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
11. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
12. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
13. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
14. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
15. indien er sprake is geweest van sloop van bedrijfsgebouwen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte, mag er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden;
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 mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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. 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;
22. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
23. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;

4.7.6. Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

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

1. er is een concreet bouwplan;
2. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ‘Ecologische Hoofdstructuur’;
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 zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
8. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
9. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
10. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
11. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
12. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
13. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dan heeft het nieuwe bestemmingsvlak een maximale omvang van 5000 m²;
14. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
15. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden;
16. indien er sprake is geweest van sloop van bedrijfsgebouwen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte, mag er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden;
17. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
18. 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;
19. de onder 18. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
20. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 18. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
21. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
22. 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;
23. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
24. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;

Omvang huidig bestemmingsvlak (A-AB)	Omvang nieuw bestemmingsvlak (B)	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bij nieuwbouw
> 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

4.7.7. 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 in twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle 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 overvloedige 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 mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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;
12. bij de wijziging krijgt het perceel de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand” of “specifieke bouwaanduiding – monument”.

Artikel 5. Agrarisch- Agrarisch bedrijf

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

1. de uitoefening van één agrarisch bedrijf;
2. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangegeven;
3. 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. voorzieningen ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting;
6. verharding;
7. groene erfinrichting;

en specifiek bestemd voor:

8. grondgebonden agrarische activiteiten ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden’;
9. intensieve veehouderij en/of grondgebonden activiteiten ter plaatse van de aanduiding “intensieve veehouderij”.

5.2. Bouwregels

5.2.1. 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. Indien bouwwerken reeds onherroepelijk vergund zijn in afwijking van de onder 5.2.2. genoemde maatvoeringsregels, is de vergunde maatvoering toegestaan. De afwijking in de maatvoering mag niet vergroot worden.

5.2.2. Maatvoering

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

1. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 80% van het bestemmingsvlak bedragen, tenzij uit de verbeelding een afwijkend bebouwingspercentage blijkt;
2. de reeds vergunde al dan niet bestaande bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³;
3. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande bedrijfswoning c.q. plattelandswoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op dezelfde locatie;
4. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter;
5. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning of plattelandswoning 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 onderlinge afstand tussen bouwwerken mag maximaal 15 meter zijn;
9. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;

10. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
11. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing, zonder de realisatie en instandhouding landschappelijke inpassing met een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak of bouwvlak, conform een goedgekeurd erfbeplantingsplan, is 20m².
12. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen;

5.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Specifieke afwijkingsregels

5.3.1. Uitbreiding bestaande bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels (artikel 5.2.1.) 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. er is geen sprake van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding (sa-rvr);
4. 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 mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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.

5.3.2. Vergroting inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om bij boerderijen met de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’, het 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 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 mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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.

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

1. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

2. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen;
3. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - a. landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - b. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - c. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit) en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

5.3.4. Afwijking onderlinge afstandsgrens gebouwen

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

Algemene afwijkingsregels

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

5.4. Specifieke gebruiksregels

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

1. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning of plattelandswoning voor bewoning;
2. het binnen gebouwen niet houden van dieren op de grond, al dan niet in hokken, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt;
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 gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is 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 met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Specifieke afwijkingsregels

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

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

1. het betreft statische opslag van naar hun aard statische goederen;
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een nevenactiviteit bij de hoofdfunctie;

3. het betreft een oppervlakte van maximaal 1.000m²;
4. de opslag is niet bestemd voor handelsdoeleinden;
5. de opslag staat niet ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

5.5.2. Verkoop van op het (agrarische) bedrijf vervaardigde of geteelde producten
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor detailhandel op een (agrarisch) bedrijf mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

5.5.3. Tijdelijke huisvesting van werknemers

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

1. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest;
3. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
4. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de huisvesting van tijdelijke werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
5. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
7. in de ontheffing wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

5.5.4. Verbreding landbouw

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

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

5.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

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

5.6.2. Voorwaarden

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

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 13 kan worden voldaan.

5.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

5.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

5.7.1. Bedrijfsbeëindiging

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

1. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de 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. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’.
7. 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;
8. 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.
9. 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.

5.7.2. Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’ met de functie aanduiding (sb-vabav) en de bestemming

‘Agrarisch’ als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er is een concreet bouwplan;
2. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ‘Ecologische Hoofdstructuur’;
3. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ‘Groen blauwe mantel’;
4. 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;
5. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
6. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
7. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
8. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
9. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
10. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
11. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
12. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
13. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
14. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
15. indien er sprake is geweest van sloop van bedrijfsgebouwen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte, mag er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden;
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 mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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. 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;
22. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
23. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;

5.7.3. Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

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

1. er is een concreet bouwplan;
2. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ‘Ecologische Hoofdstructuur’;
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 zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
8. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
9. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
10. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
11. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
12. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
13. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dan heeft het nieuwe bestemmingsvlak een maximale omvang van 5000 m²;
14. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
15. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
16. indien er sprake is geweest van sloop van bedrijfsgebouwen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte, mag er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden;
17. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
18. 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;
19. de onder 18. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.
20. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 18. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

21. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
22. 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;
23. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
24. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;

Omvang huidig bestemmingsvlak (A-AB)	Omvang nieuw bestemmingsvlak (B)	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bij nieuwbouw
> 1 hectare	5000 m2	600 m2
0,8 tot 1 hectare	4000 m2	500 m2
0,6 tot 0,8 hectare	3000 m2	400 m2
0,3 tot 0,6 hectare	2000 m2	300 m2
< 0,3 hectare	2000 m2	200 m2

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

5.7.4. Boerderijsplitsing

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

1. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle 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:
 - 3.7. woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - 3.8. 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 mede kan betreffen:
 - 9.7. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 9.8. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - 9.9. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - 9.10. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - 9.11. het wegnemen van verharding;
 - 9.12. het slopen van bebouwing;
 - 9.13. 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;
12. bij de wijziging krijgt het perceel de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand” of “specifieke bouwaanduiding – monument”.

Artikel 6. Bedrijf

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van één bedrijf met de benodigde bedrijfsbebouwing en voorzieningen;
2. één bedrijfswoning, voor zover reeds onherroepelijk vergund al dan niet bestaand ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
3. ter plaatse van de bouwaanduiding “Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand”: behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand;
4. voorzieningen ten behoeve van parkeren;
5. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
6. verharding;
7. groene erfinrichting;

en specifiek bestemd voor:

8. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – VAB”:
 - a. een bestaand niet-agrarisch bedrijf, of;
 - b. indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2;

6.2. Bouwregels

6.2.1. Algemeen

Op of in de in 6.1. 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;
2. In afwijking van het gestelde onder 1. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – VAB” waarbij geen maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, een maximale bebouwingsoppervlakte zoals in onderstaande tabel is opgenomen;

Omvang bestemmingsvlak (B)	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing
4001-5000 m2	600 m2
3001-4000 m2	500 m2
2001- 3000 m2	400 m2
1001-2000 m2	300 m2
0-1000 m2	200 m2

Tabel 1: maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bestemmingsvlakken “sb-vab”

3. In afwijking van het gestelde onder 1. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – VAB” waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, deze oppervlakte als maximale bedrijfsbebouwing;
4. voor bestemmingsvlakken met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – VAB” waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen is nieuwbouw ter vervanging van de bestaande bebouwing niet toegestaan;
5. Indien bouwwerken reeds onherroepelijk vergund zijn in afwijking van de onder 6.2.2. genoemde maatvoeringsregels, is de vergunde maatvoering toegestaan. De afwijking in de maatvoering mag niet vergroot worden.

6.2.2. Maatvoering

Op of in de in 6.1. bedoelde gronden mag, indien nodig met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels, 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 tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
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 onderlinge afstand tussen bouwwerken mag maximaal 15 meter zijn, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
9. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;
10. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
11. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing, zonder de realisatie en instandhouding landschappelijke inpassing met een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak of bouwvlak, conform een goedgekeurd erfbeplantingsplan, is 20m².

6.2.3. Monumenten en beeldbepalende panden

1. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of van een rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'Specifieke bouwaanduiding – monument';
2. het onder 1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - a. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

6.3. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

1. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding –monument';

2. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
3. het onder 1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - i. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - ii. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

6.4.1 Specifieke afwijkingsregels

6.4.1.1. 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 (sb-vab) en maximaal 25% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch-verwante bedrijven (sb-vabav), 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
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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. De uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds bestaand is;
7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
8. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
9. 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;
10. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
11. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

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

6.4.2. Algemene afwijkingsregels

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

6.5. Specifieke gebruiksregels

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

1. het gebruik van gebouwen, anders dan de (voormalige)bedrijfswoning, voor bewoning;
2. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
3. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
4. het gebruiken van de gronden ten behoeve van zelfstandige kantoorfuncties;
5. het gebruiken van de gronden ten behoeve van detailhandelsfuncties;
6. indien er sprake is van een bestaande bedrijfsactiviteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande bedrijfsactiviteiten.

6.6. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

6.6.1. Specifieke afwijkingsregels

6.6.1.1. 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 reeds bestaande niet-agrarische of agrarisch verwante activiteit, 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. op een bestemmingsvlak met de aanduiding “sb-na” of “sb-vab” is een niet-agrarische activiteit toegestaan die valt binnen de milieucategorie 1 of 2;
5. op een bestemmingsvlak met de aanduiding “sb-av” of “sb-vabav” is een agrarische-verwante activiteit of agrarisch-technisch hulpbedrijf toegestaan;
6. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
7. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
8. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
9. 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;
10. de onder 9. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- 11. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 9. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
 - 12. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - 13. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
 - 14. 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;
 - 15. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - 16. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - 17. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².

6.6.1.2.

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.9 en 6.6.1.1. onder 4. 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.

6.6.2. Algemene afwijkingsregels

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

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

6.7.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

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

6.7.2. Voorwaarden

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

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan 13 kan worden voldaan.

6.7.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

6.8. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

6.8.1. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Bedrijf

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

1. er is een concreet bouwplan;
2. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
3. er ontbreken voor het bedrijf op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
4. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen 6.2 en 6.3 is toegestaan;
5. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
6. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
7. ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 5000 m², tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
8. ten behoeve van een agrarisch-verwant bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 15000 m², tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
9. indien het bestemmingsvlak groter is dan 5000 m², is aangetoond dat de mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein tenzij dit vanwege de aard van de activiteiten niet in de rede ligt;
10. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
11. De uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
12. 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;
13. de onder 12. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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 wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
15. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

16. 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;
17. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
18. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
19. De vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
20. De vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².

6.8.2. Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘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. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
4. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
5. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’.
7. 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;
8. 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.
9. 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.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 7. Groen

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
2. groenvoorzieningen;
3. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
4. in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen.

7.2. Bouwregels

Op de in 7.1. bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

7.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2., mits:

1. het gaat om bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming zoals omschreven in 7.1;
2. het bouwwerk geen gebouw zijnde niet hoger is dan 2,5 meter;
3. de eventuele waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.4. Specifieke gebruiksregels

1. Voor de in 7.1. bedoelde gronden worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval als met de bestemming strijdig gebruik aangemerkt en zijn dus verboden:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. aanleggen van drainage;
- c. diepploegen en diepwoelen;
- d. aanbrengen van oppervlakteverharding meer dan 100 m²;
- e. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het rooien van houtgewas.

2. Voor de in 7.1. bedoelde gronden worden het volgende in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt en is dus verboden:

- a. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak zolang de landschappelijke inpassing welke onder andere binnen de bestemming ‘Groen’ moet worden gerealiseerd, conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;

7.5. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene afwijkingsregels

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

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

7.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 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:

- a. Ophogen van de bodem;
- b. Aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- c. Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
- d. Aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- e. Kappen van houtgewas;

7.6.2. Voorwaarden

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

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 13 kan worden voldaan.

7.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

7.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan;
2. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
3. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden;
4. natuurontwikkeling;
5. extensief recreatief medegebruik.

8.2. Bouwregels

Op of in de in dit artikel bedoelde gronden met de bestemming Natuur mogen alleen bouwwerken geen gebouw zijnde gerealiseerd worden, mits:

- a. het bouwwerk ten dienste is van het aanwezige natuur;
- b. het bouwwerk niet hoger is dan 2,5 meter.

8.3. Afwijken van de bouwregels

Algemene afwijkingsregels

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

8.4. Specifieke gebruiksregels

Algemeen

Het gebruiken van de gronden met de bestemming Natuur, is alleen toegestaan mits dit ten dienste staat van de natuurbestemming en geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kernmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Specifiek

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

1. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
2. ophogen van de bodem;
3. diepploegen en diepwoelen;
4. aanleggen van drainage;
5. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
6. aanleggen van mest- of waterbassins.
7. rooien van houtgewas.

8.5. Afwijken van de gebruiksregels

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

1. aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden
2. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
3. aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m²;
4. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
5. kappen van houtgewas.

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 kernmerken van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming en het beeldkwaliteitsplan

Het realiseren van een natuurlijk poel, zoals gesteld onder 1.b., 2.b. en 3c., is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Er is minstens 1 flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
2. De poel heeft een maximale diepte van 2 meter onder het maaiveld;
3. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is niet dieper dan 1,5 meter onder het maaiveld;
4. De maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m²;
5. Er mag maximaal 500 m³ grondverplaatsing plaatsvinden;
6. Indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd, hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd;
7. 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.

8.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

8.7. Wijzigingsregels

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 9. Wonen

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Eén woonhuis ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft;
2. ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij], vrijstaande woningen;
3. ter plaatse van de bouwaanduiding “Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand”: behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand;

4. aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken;
5. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
6. verharding;
7. groene erfinrichting.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Algemeen

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

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 bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
4. ter plaatse van een bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per bouwperceel;
5. Indien bouwwerken reeds onherroepelijk vergund zijn in afwijking van de onder 8.2.2. genoemde maatvoeringsregels, is de vergunde maatvoering toegestaan. De afwijking in de maatvoering mag niet vergroot worden.

9.2.2. Maatvoering

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van artikel 8.2.1 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 "Specifieke vorm van wonen - Ruimte voor Ruimte" geldt een maximale inhoudsmaat van 1500 m³;
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, tenzij uit de verbeelding een andere maximale oppervlakte of bouwhoogte blijkt;
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 de realisatie en instandhouding landschappelijke inpassing met een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak of bouwvlak, conform een goedgekeurd erfbeplantingsplan, is 20m².

9.2.3. Monumenten en beeldbepalende panden

1. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over

te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of van een rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'Specifieke bouwaanduiding – monument’;

2. het onder 1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - c. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - d. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

9.3. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

1. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding –monument’;
2. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
3. het onder 1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - iii. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - iv. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

9.4. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

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 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, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Er mag geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden;
2. Het is toegestaan de inhoud van een woning te vergroten tot meer dan de in artikel 8 toegelaten maximum inhoud indien blijkt dat daardoor de beeldkwaliteit van het pand in relatie tot zijn omgeving wordt vergroot;
3. aanbouwen die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als “origineel” zijn te kwalificeren moeten worden gesloopt;
4. de uitbreiding ten behoeve van woondoeleinden is gelegen buiten de aanduiding “milieuzone – beperking milieuhinder”;
5. 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;
6. de onder 4. bedoelde verbetering mede kan betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
7. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 4. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds (BIOfonds) 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 (bestaande bebouwing) waar men zonder afwijking recht op heeft niet meegenomen in de te slopen oppervlakte¹;
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 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.
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;

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

3. de nieuwe situering is gelegen buiten de aanduiding “milieuzone – beperking milieuhinder”;
4. de bestaande woning wordt gesloopt;
5. 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. 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 Nadere eisen

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

1. het realiseren van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
2. een (samenhangend) straat- en bebouwingsbeeld
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
6. de brandveiligheid;
7. de parkeerruimte op eigen terrein;
8. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
9. de milieusituatie.

9.6. 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 woning zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
4. het gebruik van de gronden en de woning zolang de landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van

toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;

9.7. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene afwijkingsregels

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

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

9.8.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

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

9.8.2. 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 13 kan worden voldaan.

9.8.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

9.9. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

9.9.1. 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 in twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle 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 overvloedige 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 mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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;
12. bij de wijziging krijgt het perceel de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand” of “specifieke bouwaanduiding – monument”.

9.9.2. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Wonen

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. er is een concreet bouwplan;
2. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen 9.2 en 9.4 is toegestaan;
3. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
4. 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;
5. de onder 4. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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 wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

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. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.

9.9.3. Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ of ‘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. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
4. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
5. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’.
7. 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;
8. 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.
9. 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.

Algemene wijzigingsregels

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

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 10. Waarde-Archeologie- 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1. Algemeen

Op of in de in artikel 10.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 500 m² of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

10.2.2. Voorrangsregeling

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

10.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 10.2.1. voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 500 m² of bouwwerken dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

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

Algemene afwijkingsregels

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

10.4. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene afwijkingsregels

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

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

10.5.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

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

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

10.5.2. Uitzonderingen

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

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

10.5.3 Toelaatbaarheid

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

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

10.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

10.7 Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

10.7.1. Begrenzing aanpassen

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

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

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 11. Waarde-Archeologie- 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

11.2.1. Algemeen

Op of in de in 11.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2500 m² of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

11.2.2. Voorrangsregeling

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

11.3. Afwijken van de bouwregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

11.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 11.2. onder 1. voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 2500 m² of bouwwerken dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

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

11.3.2. Algemene afwijkingsregels

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

11.4. Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

Algemene afwijkingsregels

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

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

11.5.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

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

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

11.5.2. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

11.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 11.1 genoemde doeleinden;
2. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
3. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

11.6. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

11.7. Wijzigingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

11.7.1. Begrenzing aanpassen

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

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

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

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12. Anti- dubbeltelbepaling

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

Artikel 13. 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 of bouwvlak;
2. Behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

Artikel 14. Algemene bouwregels

14.1. Algemeen

1. Voor bouwplannen geldt dat deze dienen te voldoen aan de criteria van het beeldkwaliteitplan:
 - a. Voor alle locaties geldt het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied
 - b. In afwijking van het gestelde onder a. gelden voor de locaties met de aanduiding “vrijstaand” het beeldkwaliteitsplan “Milheeze Noord”
 - c. In afwijking van het gestelde onder a. geldt voor de locatie Zand 9 het beeldkwaliteitsplan “Zand 9”
2. 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 een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.
3. Ingeval van uitbreiding van bedrijfsbebouwing dienen binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan 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.
4. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering gerealiseerd te zijn, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.
5. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient, waar van toepassing, de kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van overtollige bebouwing, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, gerealiseerd te zijn. De verplichting tot sloop van overtollige bebouwing blijkt uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan alsmede uit de gemaakte afspraken in de anterieure exploitatieovereenkomst zoals afgesloten met de exploitant.

14.2. Bouwverboden

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

1. Enig bouwwerk met een afstand van minder dan 10 meter vanaf de weg of waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden;
2. enig bouwwerk ter realiseren waarbij de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn wordt overschreden;

3. 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 15. Algemene gebruiksregels

15.1. 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.

15.2. 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.

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

Artikel 16. Algemene aanduidingsregels

16.1. Luchtvaartverkeerzones

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.

16.2. Beperkingen Veehouderij

16.2.1. Bestemmingsregels

De gronden met de gebiedsaanduiding “Beperkingen Veehouderij” zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (vergaande) beperkingen voor de veehouderij.

16.2.2. Bouwregels

Op gronden met de gebiedsaanduiding ‘Beperkingen veehouderij’ is toename van de bestaande bebouwing ten behoeve van een veehouderij, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet toegestaan.

16.2.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.2.2, indien:

1. het gaat om een grondgebonden veehouderij;
2. er is geen sprake van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding (sa-rvr);
3. 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;

4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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.
9. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 7. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
10. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
11. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

16.2.4. Gebruiksregels

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

1. vestiging van een veehouderij;
2. omschakeling naar een veehouderij;
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.

16.2.5. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.2.4 onder 3., mits:

1. het gaat om een grondgebonden veehouderij;
2. er is geen sprake van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding (sa-rvr);
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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.
9. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 7. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
10. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
11. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

16.3. Vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk

16.3.1. Bestemmingsregels

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

16.3.2. Bouwregels

Op in 16.3.1 bedoelde gronden is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

16.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.3.2., mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

16.3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het diepploegen en diepwoelen;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- c. het aanleggen van een folie (mest-/water)bassin.

16.3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.3.4, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

16.4. Vrijwaringszone - Waterloop

16.4.1. 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.

16.4.2. Bouwregels

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

16.4.3. Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.4.2 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.

16.4.4. Gebruiksregels

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

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

- d. 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 17. Algemene afwijkingsregels

Toepassing van de afwijkingsregels die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan met inachtneming van de algemene regels uit hoofdstuk 3.

17.1. Afwijkingen van de bouwregels

17.1.1. 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.

17.1.2. 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.
3. de onder 1. en 2. genoemde afwijking 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
 - c. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - d. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het wegnemen van verharding;
 - f. het slopen van bebouwing;
 - g. 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;

17.1.3. 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, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Deze bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,50m. en geen groter oppervlak dan 10m² hebben. Verder moet zijn aangetoond dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

17.1.4. Afwijken algemeen bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 14.2.1. mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

17.1.5. 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
3. de aanduiding “beperkingen veehouderij”;
4. het bouwen mogelijk is binnen de bestemmingsregels behorende bij de dubbelbestemmingen of de gebiedsaanduidingen welke van toepassing zijn op het desbetreffende bestemmingsvlak.

17.1.6. 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.

17.2. Afwijken van de gebruiksregels

17.2.1. Mantelzorg

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

1. behoudens als er sprake is van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) dient aangetoond te 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.

17.2.2. Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

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

17.2.3. Recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit

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

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

17.2.4. Minicamping

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

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

Artikel 18 Algemene Wijzigingsbevoegdheden.

18.1. Bouwaanduiding met betrekking tot monumenten en beeldbepalende panden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – monument” wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een monument;
- b. de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – monument” wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status ‘monument’ heeft gekregen;
- a. de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand” wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een beeldbepalend pand;
- b. de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand” wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status ‘beeldbepalend pand’ heeft gekregen.

Artikel 19. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 17 en 18 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing er van in de vorm van een groene erfinrichting.

Artikel 20. Algemene procedureregels

20.1 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.

20.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotregels

Artikel 21. 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 22. Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016”.