

Bestemmingsplan  
'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'  
Gemeente Gemert-Bakel  
Ontwerp



# Bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'

## Gemeente Gemert-Bakel

### Ontwerp

|                               |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x07799                                                                                                                                                                                                                 |
| Datum:                        | 9 november 2017                                                                                                                                                                                                           |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Gemeente Gemert-Bakel<br>Mevr. C. van den Biggelaar                                                                                                                                                                       |
| Projectteam BRO:              | Pieter Maessen, Marloes Timmers, Joost van der Aa                                                                                                                                                                         |
| Voorontwerp:                  | 5 juli 2016                                                                                                                                                                                                               |
| Ontwerp:                      | November 2017                                                                                                                                                                                                             |
| Vaststelling:                 |                                                                                                                                                                                                                           |
| Trefwoorden:                  |                                                                                                                                                                                                                           |
| Bron foto kaft:               | BRO, Abstract 4                                                                                                                                                                                                           |
| Beknopte inhoud:              | Integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Gemert-Bakel. Doorvertaling Verordening ruimte 2014, gemeentelijk beleid, verleende vergunningen, doorlopen bestemmingsplanprocedures en omissies. |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## TOELICHTING

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan Gemert-Bakel                  | 3         |
| 1.2 Doelstelling actualisatie bestemmingsplan Buitengebied                | 3         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen                                          | 4         |
| 1.4 Begrenzing van het plangebied                                         | 5         |
| 1.5 Leeswijzer                                                            | 5         |
| <br>                                                                      |           |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                                                    | <b>6</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                                           | 6         |
| 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012                 | 6         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                                    | 7         |
| 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014 | 7         |
| 2.2.2 Verordening ruimte 2014                                             | 8         |
| 2.3 Gemeentelijke beleid                                                  | 14        |
| 2.4 Nieuwe ruimtelijke / functionele ontwikkelingen                       | 15        |
| 2.5 Doorlopen procedures en verleende vergunningen na 2010                | 16        |
| 2.6 Wettelijk verplichte onderdelen                                       | 16        |
| 2.6.1 Standaard bestemmingsplannen                                        | 16        |
| 2.6.2 Wabo                                                                | 16        |
| <br>                                                                      |           |
| <b>3. GEWIJZIGD KADER</b>                                                 | <b>18</b> |
| 3.1 Inleiding                                                             | 18        |
| 3.2 Gebied                                                                | 18        |
| 3.2.1 Structuren                                                          | 18        |
| 3.2.2 Aanduidingen                                                        | 23        |
| 3.2.3 Kwaliteitsverbetering                                               | 25        |
| 3.3 Functies                                                              | 27        |
| 3.3.1 Agrarische bestemmingen                                             | 27        |
| 3.3.2 Niet-agrarische bedrijven                                           | 38        |
| 3.3.3 Cultuur en ontspanning, Maatschappelijk, Recreatie                  | 39        |
| 3.3.4 Wonen                                                               | 41        |
| 3.3.5 Algemene regels                                                     | 45        |
| 3.4 Algemene aanpassingen regels                                          | 49        |
| 3.4.1 Integratie van vastgestelde plannen                                 | 49        |
| 3.4.3 Bestemming 'Natuur'                                                 | 50        |
| 3.4.4 Bestemming 'Wonen'                                                  | 50        |
| 3.4.5 Algemene bouwregels                                                 | 52        |
| 3.4.6 Algemene aanduidingsregels                                          | 52        |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| 3.4.8 Algemene afwijkingsregels                 | 53        |
| 3.4.7 Algemene procedureregels                  | 53        |
| 3.5 Locatie gebonden wijzigingen                | 53        |
| <b>4. EFFECTEN</b>                              | <b>63</b> |
| 4.1 Inleiding                                   | 63        |
| 4.2 Bodem                                       | 63        |
| 4.3 Milieueffectrapportage                      | 63        |
| 4.3.1 Algemeen                                  | 63        |
| 4.3.2 Plan-MER                                  | 64        |
| 4.4 Milieuzonering                              | 69        |
| 4.5 Externe veiligheid                          | 69        |
| 4.6 Water(paragraaf)                            | 72        |
| 4.6.1 Algemeen                                  | 72        |
| 4.6.2 Beleidskader                              | 72        |
| 4.7 Geluid                                      | 75        |
| 4.8 Geurhinder                                  | 76        |
| 4.9 Luchtkwaliteit                              | 78        |
| 4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen | 78        |
| 4.11 Archeologie en cultuurhistorie             | 82        |
| 4.11.1 Archeologie                              | 82        |
| 4.11.2 Cultuurhistorie                          | 83        |
| 4.12 Duurzaamheid                               | 85        |
| <b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>                | <b>87</b> |
| 5.1 Algemene opzet                              | 87        |
| 5.2 Toelichting op de verbeelding               | 88        |
| 5.3 Bestemmingen op verbeelding                 | 89        |
| 5.4 Toelichting op de regels                    | 91        |
| <b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>           | <b>94</b> |
| <b>7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE</b>        | <b>96</b> |
| 7.1 Wettelijk (voor)overleg                     | 96        |
| 7.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen      | 96        |
| 7.3 Vaststellingsprocedure                      | 97        |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Ook voor het buitengebied van de gemeente dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De reden van deze actualisatie is dat de gemeente elke tien jaar dient te beschikken over een actueel bestemmingsplankader. Daarnaast is in de tussenliggende periode verschillende nieuwe wet- en regelgeving van kracht geworden, waardoor het juridisch kader van het huidige bestemmingsplan niet meer voldoet.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gemert-Bakel is in 2010 vastgesteld. Het betrof echter het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' waarvoor een digitaliseringsslag had plaatsgevonden. In feite betekent dit dat de huidige regelingen bijna 10 jaar oud zijn. Daarnaast heeft de provincie in haar verordening bepaald dat alle bestemmingsplannen die nu (nog) in strijd zijn met de Verordening ruimte 2014, binnen twee jaar na inwerkingtreding van de verordening in overeenstemming moeten worden gebracht met de Verordening ruimte 2014 (19 maart 2016). Ook gelden nu verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied en wenst de gemeente een eenduidig beleid voor het gehele buitengebied in de gemeente Gemert-Bakel op te stellen. De integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017', heeft dan ook betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

De gemeente Gemert-Bakel streeft naar een nieuw actueel gedigitaliseerd bestemmingsplan. Het doel is om een actueel, overzichtelijk, eenduidig en eenvoudig hanteerbaar bestemmingsplan op te leveren, dat voldoet aan alle Rijks-, provinciale en gemeentelijke wijzigingen, specifiek de Verordening ruimte 2014.

## 1.2 Doelstelling actualisatie bestemmingsplan Buitengebied

In het coalitieakkoord van 2014 is opgenomen dat de herziening van het bestemmingsplan buitengebied voornamelijk bedoeld is om de Verordening ruimte te verankeren. Er is geen doelstelling om een volledig nieuwe koers te bepalen voor het buitengebied. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dient dan ook te worden uitgegaan van de bestaande gemeentelijke kaders in relatie tot de Verordening ruimte. De reeds vastgestelde, gemeentelijke beleidsnota's vormen de basis van en voor de inhoud van het bestemmingsplan in relatie tot de Verordening ruimte 2014. Het is dus niet de intentie om met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied nieuw beleid rondom het buitengebied te vormen.

Niet alleen de Verordening ruimte 2014 is van belang bij het opstellen van de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Tussen 2006 en nu is een aantal wetten in werking getreden dat van invloed is op bestemmingsplanregelingen of de procedure van bestemmingsplannen.

De onderwerpen die op basis van voornoemd uitgangspunt aanleiding vormen tot een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende:

1. Gewijzigd rijksbeleid (waaronder de Wabo, Wet Plattelandswoningen, wijziging Besluit omgevingsrecht, Meststoffenwet);
2. Inwerkingtreding provinciale Structuurvisie, Verordening ruimte 2014 en Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijen;
3. Gewijzigd gemeentelijk beleid (waaronder het geurbeleid, VAB-beleid, beleidsnota Bed & Breakfast, beleid oude akkers en beleidsplan archeologische monumentenzorg);
4. Verwerking van omissies, ambtshalve wijzigingen, verleende vergunningen 2011-2015 en alle vastgestelde en onherroepelijke ruimtelijke plannen.

Bovenstaande aspecten zijn in deze toelichting uitgebreid beschreven en onderbouwd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot onderliggend bestemmingsplan.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In tabel 1 zijn de juridische plannen weergegeven die in de huidige situatie van kracht zijn voor het plangebied. Deze worden geheel of gedeeltelijk vervangen door onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'.

Tabel 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

| Naam Bestemmingsplan       | Wanneer vastgesteld |
|----------------------------|---------------------|
| Woongebied Gemert 2011     | 29 juni 2011        |
| Bakel, Milheeze en De Rips | 5 mei 2012          |
| Buitengebied 1998          | 21 december 1998    |
| Buitengebied 2006          | 20 december 2006    |
| Bakelse Plassen            | 9 oktober 2008      |
| Milheeze-Noord             | 30 september 2010   |

Voor het gebied Bakel-Zuid geldt geen bestemmingsplan. Dit gebied is daarmee een 'witte vlek'. Dit is een uitbreidingsgebied voor de wijk Neerakker die nog niet is ingevuld. Indien dit alsnog gebeurt zal er een herziening vanuit de stedelijke plannen komen. Daarnaast zijn ook verschillende gebieden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' overgenomen in andere bestemmingsplannen van gemeente Gemert-Bakel, zie tabel 2.

Tabel 2: Overzicht initiatieven verlegging plangrens van bestemmingsplan 'Buitengebied' naar ander bestemmingsplan binnen de gemeente Gemert-Bakel

| Nieuw Bestemmingsplan          | Adres                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| Bakel, Milheeze en De Rips     | Klein onderdeel van de zuidrand van Milheeze  |
| Handel, De Mortel en Elsendorp | Plan Leijgraaf, De Mortel                     |
| Bakel, Milheeze en De Rips     | Plan Paterslaan, De Rips                      |
| Milheeze Noord                 | Klein onderdeel van de noordrand van Milheeze |

## 1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het gehele buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.



Figuur 1. Begrenzing plangebied



## 2. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken benoemd en wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste beleidskaders. Een uitgebreide beschrijving van deze en overige beleidsstukken is opgenomen in bijlage 1.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Enkele doelen uit de SVIR hebben een directe doorwerking op het buitengebied van Gemert-Bakel:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die de Rijksbelangen op milieugebied of natuurgebied kunnen aantasten. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden in dit plan zijn in voldoende mate verzekerd door de verschillende gebiedsbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Tevens zijn op rijksniveau de volgende wettelijke- en beleidskaders van belang voor dit bestemmingsplan:

- *AMvB Ruimte*: De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte;
- *Barro en Rarro*: Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro;
- *Bro (ladder voor duurzame verstedelijking)*: Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 oktober 2012

is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

- *Wet plattelandswoningen*: De 'Wet Plattelandswoningen' trad op 1 januari 2013 in werking. De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik is afgesplitst (plattelandswoning).
- *Meststoffenwet*: In de Meststoffenwet is opgenomen onder welke voorwaarden vervoer en handel in meststoffen is toegestaan. Sinds 1 januari 2014 is ook de mestverwerkingsplicht in deze wet opgenomen;
- *Melkveewet (Wet verantwoorde groei melkveehouderij)*: In de Meststoffenwet is een apart hoofdstuk opgenomen (de Melkveewet) waarin verscheidene maatregelen zijn vastgelegd voor de melkveehouderij om te voldoen aan de Europese Nitraatrichtlijn.

Deze beleidskaders in relatie tot de integrale herziening zijn beschreven in bijlage 1.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden in de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze opgaven te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. De opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes:

1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en
2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid. Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. De juridische borging van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

### **2.2.2 Verordening ruimte 2014**

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 (hierna: Vr 2014) van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In de tussentijd is deze meerdere malen partieel herzien. De laatst geconsolideerde versie van de Verordening is op 15 juli 2017 in werking getreden. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte 2014 toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Vr 2014 is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de Vr 2014, zijn vier verschillende structuren en aanduidingen weergegeven. Het beleid van de provincie is voor een groot deel gebaseerd op deze structuren. Per structuur is in de regels aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden per functie of locatie mogelijk is. Binnen de gemeente Gemert-Bakel komen drie van de vier structuren in het buitengebied voor, namelijk:

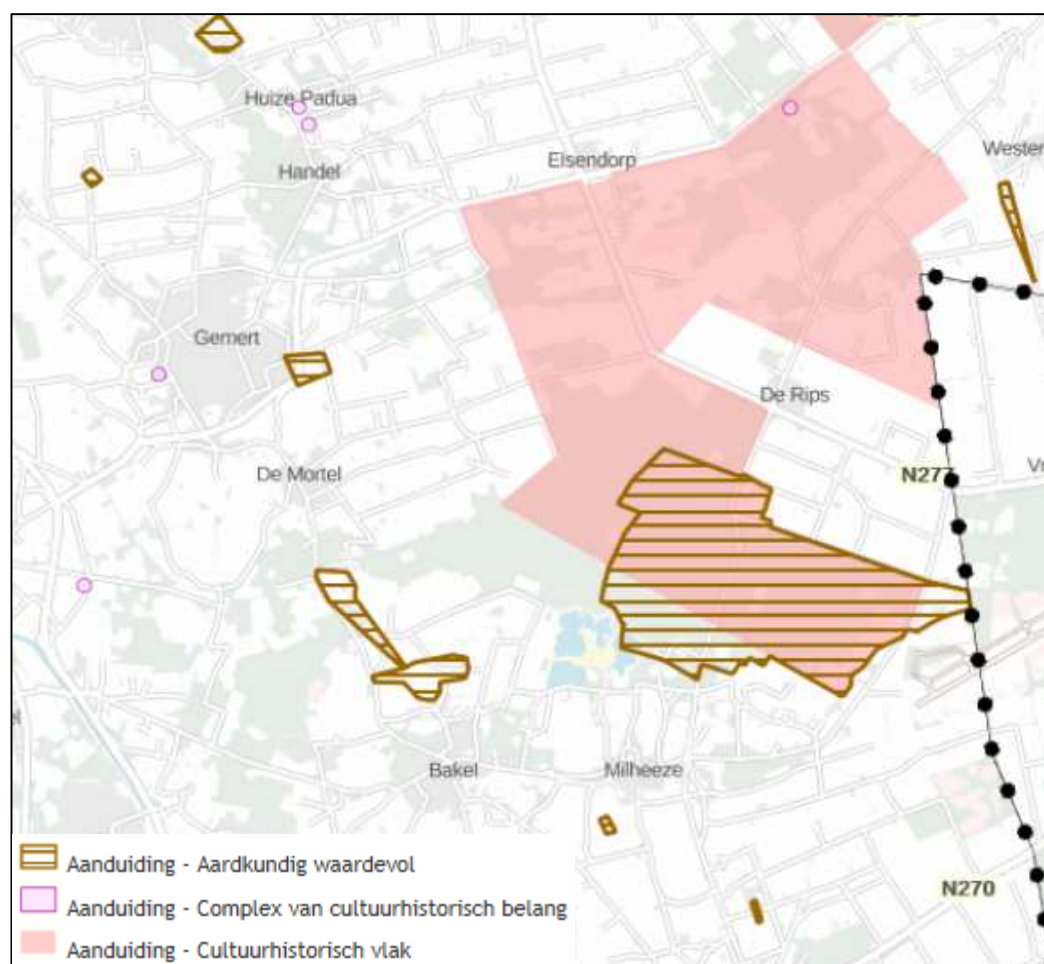
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant.

Tevens geeft de provincie per structuur aan of en wat voor beschermingsregime van toepassing is middels een aanduiding. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorisch vlak;
- aardkundig waardevol;
- beperkingen veehouderij;
- doorgroeigebied glastuinbouw;

- stalderingsgebied;
- rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie –RBS;
- rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie – VIV;
- behoud en herstel van watersystemen;
- regionale waterberging;
- reservering waterberging;
- Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone;
- attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

In de volgende figuren worden de verschillende structuren in combinatie met de aanwezige gebiedsaanduidingen voor het plangebied weergegeven. De beschrijving van de aanwezige structuren en aanduidingen binnen Gemert-Bakel is opgenomen in bijlage 1. Hoe de gemeente Gemert-Bakel deze structuren en aanduidingen opneemt in haar bestemmingsplan wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3.



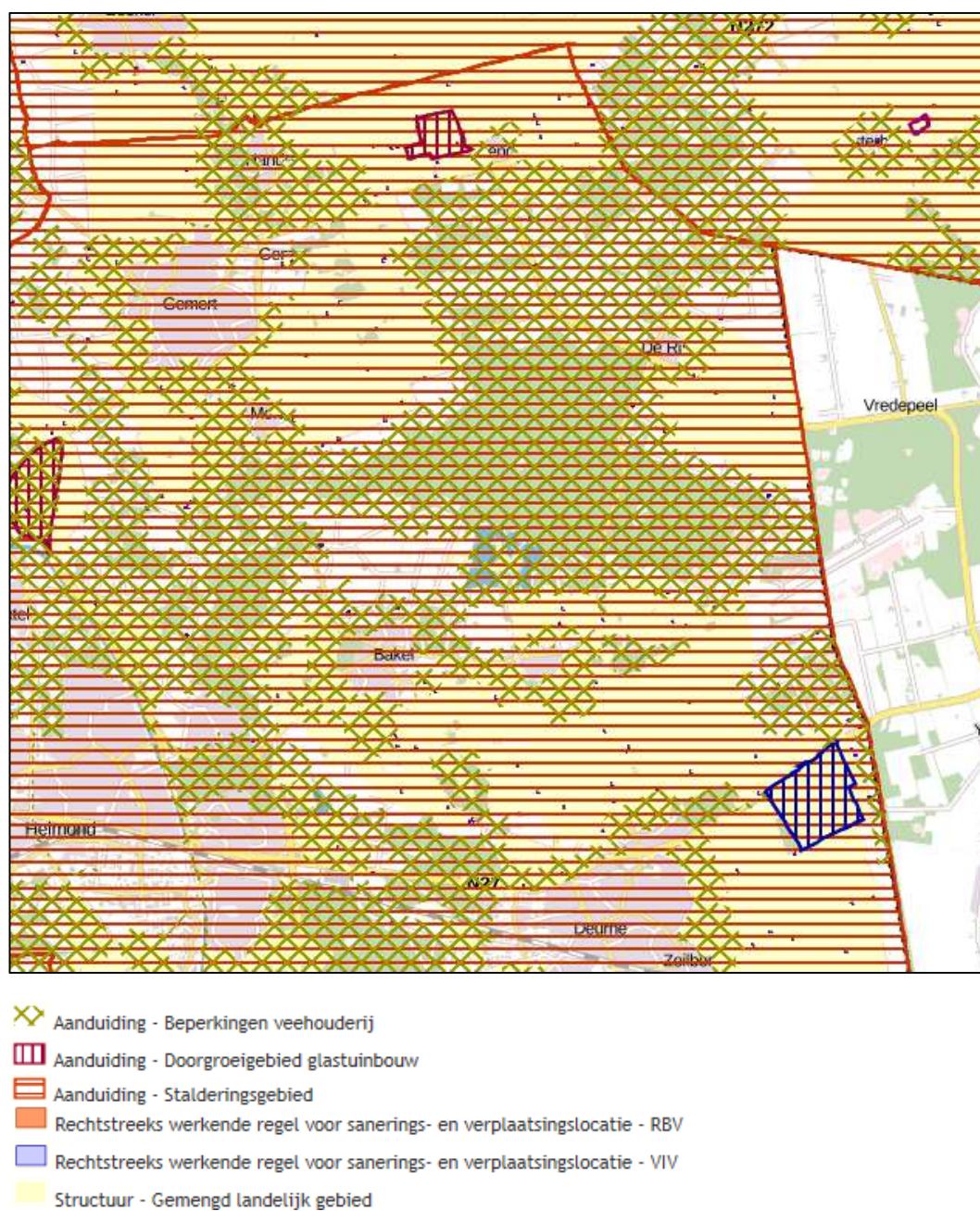
Figuur 2. Uitsnede Vr 2014 Themakaart Cultuurhistorie



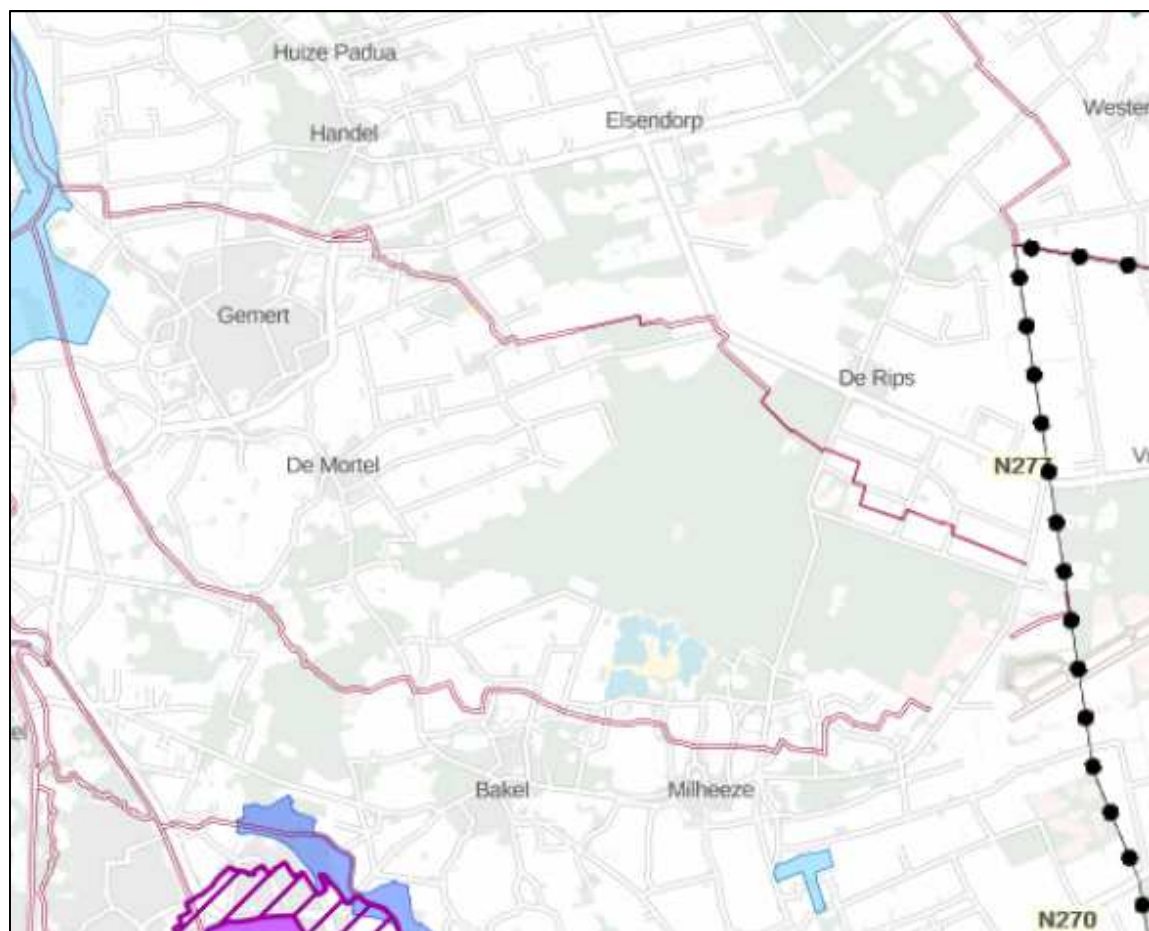
- Aanduiding - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant
- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone
- Structuur - Groenblauwe mantel
- Structuur - Natuur Netwerk Brabant

Figuur 3. Uitsnede uit Vr 2014 Themakaart Natuur en landschap



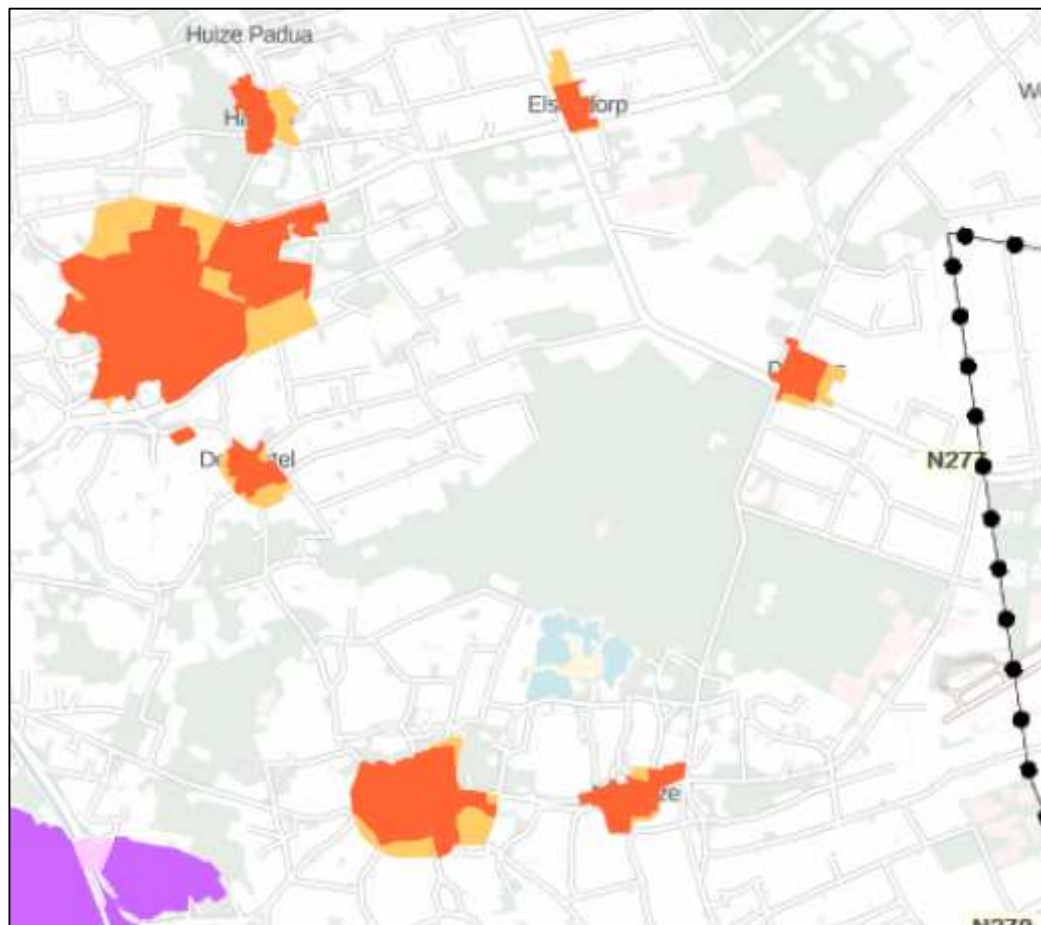


Figuur 4. Uitsnede Vr 2014 Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines



- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Boringsvrije zone
- Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied
- Aanduiding - Regionale waterberging
- Aanduiding - Reservering waterberging

Figuur 5. Uitsnede Vr 2014 Themakaart Water



- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Figuur 6. Uitsnede uit Vr 2014 Themakaart stedelijke ontwikkeling



In de Vr 2014 zijn nieuwe regels opgenomen over de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit, de veehouderij en mestbewerking. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit betreft zorgvuldig ruimtegebruik, rekening houden met de omgeving en of de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is, ook de gemeente Gemert-Bakel.

Het wezenlijke verschil tussen het oude en nieuwe provinciale beleid voor veehouderijen is dat het beleid niet meer is gericht op de beperking van intensieve veehouderij, maar op het stimuleren van een zorgvuldige veehouderij en grondgebondenheid. De denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' is voor de zorgvuldige veehouderij de basis.

Per 8 juli 2017 is het noodzakelijk om te staldieren wanneer als hokdierhouderij, omdat gemeente Gemert-Bakel binnen een van de zes aangewezen stalderingsgebieden is gelegen. Een hokdierhouderij wordt gedefinieerd in de Verordening als een veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij. Daarnaast geldt met de ingang van de nieuwe Verordening een verbod op het vestiging van, het uitbreiden van en omschakelen naar geitenhouderijen in de Provincie Noord-Brabant.

Ook op mestbewerking blijft de provincie sterk sturen op de mestbewerkingsproblematiek en – capaciteit. Zowel in de groenblauwe mantel als in gemengd landelijk gebied is mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest door veehouderijen toegestaan. De vestiging of uitbreiding van een mestbewerkingsbedrijf voor mest van derden is alleen in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden toegestaan.

Een uitgebreide beschrijving over hoe de provincie haar nieuwe regels vorm heeft gegeven is opgenomen in bijlage 1.

## **2.3 Gemeentelijke beleid**

De volgende beleidskaders zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021;
- Visie Plattelandsontwikkeling Gemert – Bakel;
- Uitvoeringsprogramma 2013-2020;
- Beleidskader plattelandswoningen;
- Woonvisie 2009 – 2015;
- Watertakenplan gemeente Gemert- Bakel;
- Gemeentelijk geurbeleid;
- Gemeentelijk archeologisch beleid;
- Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid [Oude akkers];
- Gemeentelijk VAB-beleid;
- Beleidsnota Bed & Breakfast;

- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel;
- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel;
- Notitie Duurzaamheid in bestemmingsplan Buitengebied;
- Beleidsnotitie pluimvee.

Een korte beschrijving van de genoemde beleidsdocumenten en de relevantie voor en de borging daarvan in het onderhavige bestemmingsplan is weergegeven in bijlage 1.

## 2.4 Nieuwe ruimtelijke / functionele ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen loopt mee met deze bestemmingsplanprocedure. Deze zijn met name naar voren gekomen tijdens de uitgevoerde inventarisatie. In deze paragraaf worden de plannen per locatie kort toegelicht. Per ontwikkeling is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld die de ontwikkeling verantwoordt. In de bijlagen van dit bestemmingsplan zijn deze ruimtelijke onderbouwingen opgenomen. In bijlage 2 is een tabel opgenomen waar kort de ontwikkeling per locatie in is beschreven. Het betreft de volgende locaties:

- Esp 9 te Bakel;
- Heidveld 2 te Bakel;
- Roessel ong. te Bakel;
- Hanenkamseweg 19 in De Mortel;
- Burgemeester Nooijenlaan 6 in De Rips;
- Paradijs 19 te Elsendorp;
- Zandstraat 4 te Gemert;
- Boekelseweg 15 te Gemert;
- Dennenweg 8 te Gemert;
- Galgeveldseweg 15 te Gemert;
- Groenesteeg 35 te Gemert;
- Paashoefsedijk 21 te Gemert;
- Sparrenweg 5 te Gemert;
- Kapelweg 33 te Handel;
- Peeldijk 32 te Handel;
- Klef 6 te Milheeze;
- Peeldijk 2 te Milheeze.

Op 20 april 2017 is de laatste partiële herziening vastgesteld van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Samen met de andere partiële herzieningen die tussen 2010 – 2017 zijn doorlopen worden deze locaties opgenomen in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

## **2.5 Doorlopen procedures en verleende vergunningen na 2010**

In de periode tussen het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verschillende procedures gevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals enkele kleine woningbouwlocaties en individuele bouwvergunningen. De procedures die zijn afgerond, of waarvoor vergunning is verleend, zijn in dit plan één op één overgenomen. Een overzicht van de doorlopen procedures en verleende vergunningen na 2010 die in dit bestemmingsplan zijn verwerkt is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

## **2.6 Wettelijk verplichte onderdelen**

### **2.6.1 Standaard bestemmingsplannen**

De RO Standaarden bestaan uit wettelijk verplichte standaarden en toelichtingen op deze standaarden (praktijkrichtlijnen en werkafspraken). Voor het digitaliseren van plannen die niet onder de digitale verplichting van de Wro vallen (bijvoorbeeld oudere plannen die nog wel geldend zijn) zijn er facultatieve standaarden. De nu geldende standaard is RO Standaarden 2012. Alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure zijn, moeten voldoen aan deze standaarden. Omdat veel onderdelen worden herzien én het feit dat de gemeente Gemert-Bakel helderheid wil bieden met duidelijk raadpleegbare plannen is het noodzakelijk om het hele bestemmingsplan Buitengebied om te zetten naar de nieuwe, geldende, standaarden. Een voorbeeld van een naamswijziging is dat de bestemming "Groenvoorzieningen" gewijzigd is in "Groen". Het gaat hier met name om terminologie en systematiek. Deze wijziging heeft geen invloed op het beleid.

Met het opstellen van deze herziening zijn de gebiedsbestemmingen en de verschillende aanduidingen vergeleken met de geldende verplichte standaarden zoals die in de SVBP2012 zijn aangegeven. Vanwege de SVBP2012 is een aantal aanduidingen, gebieds- en dubbelbestemmingen van naam gewijzigd. Dit heeft niet geleid tot ander beleid voor deze bestemmingen of functies, slechts de naam is gewijzigd.

### **2.6.2 Wabo**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is sinds 6 november 2008 van kracht en regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, die leidt tot:

- betere dienstverlening aan bedrijven en burgers;
- minder administratieve lasten voor bedrijven en burgers;
- kortere procedures;
- voorschriften die op elkaar zijn afgestemd.

Door de verplichte doorvoering van de Wabo in het bestemmingsplan is een aantal benamingen aangepast. Het beleid zoals dat opgenomen is in het bestemmingsplan 'Buitenge-

bied 2010' is hierdoor niet aangepast. Voorbeelden van naamswijzigingen zijn “afwijkingsbevoegdheden” in plaats van “vrijstellingen” en “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden” in plaats van “aanlegvergunningen”.

## 3. GEWIJZIGD KADER

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderdelen toegelicht die gewijzigd zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied' is voornamelijk bedoeld om de Verordening ruimte te verankeren. Er wordt met deze integrale herziening geen volledig nieuwe koers of nieuw beleid bepaald voor het buitengebied. Het kader voor dit bestemmingsplan is het bestaande gemeentelijk beleid in relatie tot de Verordening ruimte. De reeds vastgestelde, gemeentelijke beleidsnota's zijn onderwerp voor het bepalen van de inhoud van het bestemmingsplan in relatie tot de Verordening ruimte 2014 en bepalen daarmee ook het gewijzigd kader zoals opgenomen in dit hoofdstuk.

In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt ingegaan op de wijzigingen in de integrale herziening in relatie tot de Verordening ruimte en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In paragraaf 3.2 worden de onderdelen die van toepassing zijn op gebiedsniveau toegelicht. Hierbij valt te denken aan zoneringen vanuit de Verordening ruimte. In paragraaf 3.3 wordt per functie aangegeven wat de wijzigingen zijn. Hierbij valt te denken aan agrarische bedrijven en overige bedrijven. De overige (locatie gebonden) wijzigingen worden behandeld in paragraaf 3.4 en 3.5.

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan. Verspreid in dit bestemmingsplan zijn al veel punten op het gebied van duurzaamheid verwerkt. Hierbij is het bestemmingsplan zo ingericht dat er aan de hand van andere toetsingskaders zoals de Structuurvisie ruimte blijft voor duurzame ontwikkelingen die niet per direct volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn.

### 3.2 Gebied

#### 3.2.1 Structuren

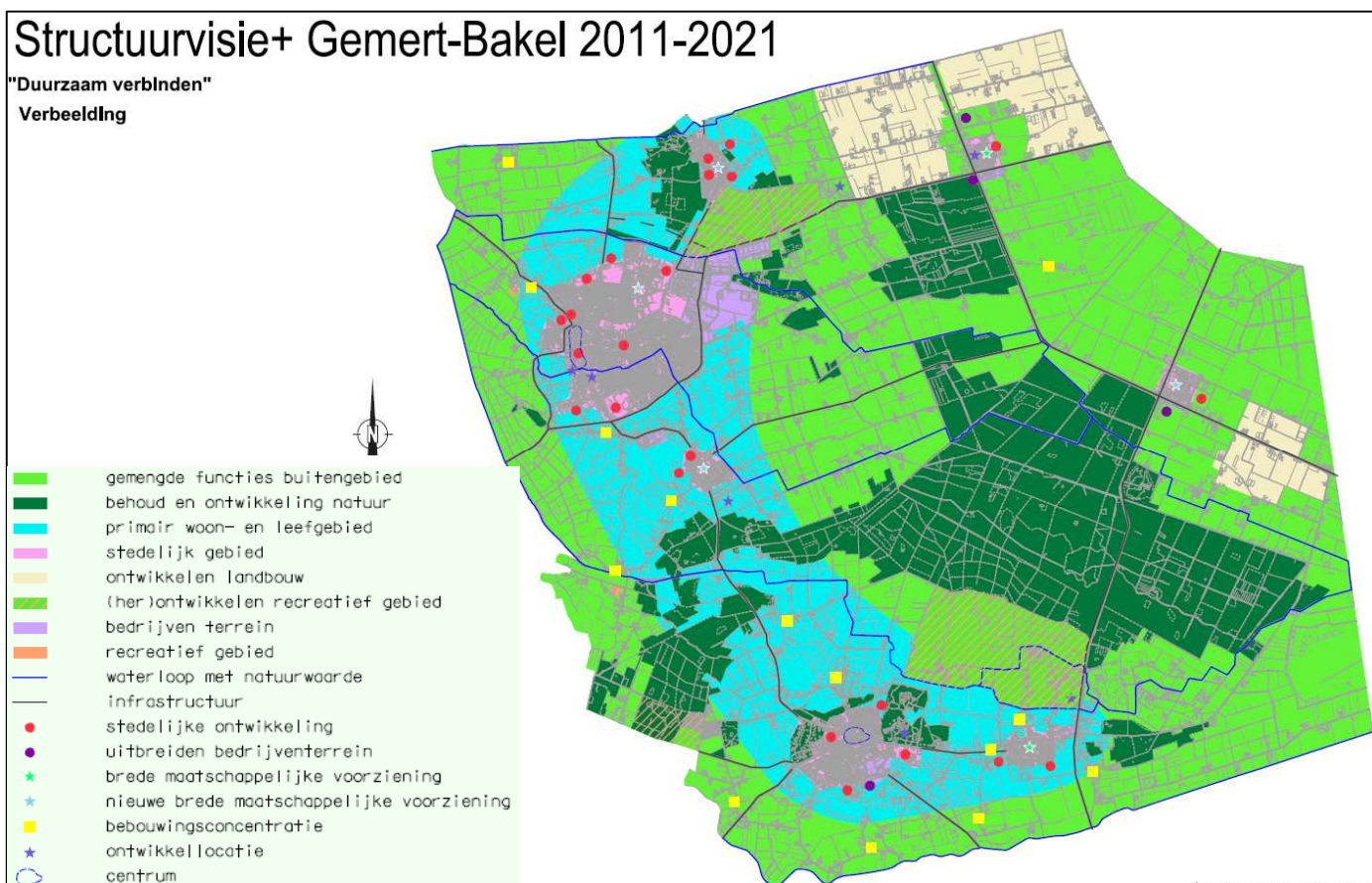
De Verordening ruimte 2014 onderscheidt vier structuren. Voor de toelaatbare ontwikkelingen is van belang dat binnen de provincie gebieden zijn aangewezen als bijvoorbeeld 'gemengd landelijk gebied' of 'groenblauwe mantel'. De gemeente is vrij in haar keuze om de provinciale structuren over te nemen.

Voornamelijk de structuren 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied' zijn aanwezig in het buitengebied van Gemert-Bakel. 'Bestaand stedelijk gebied' komt niet of weinig voor. Beleidstechnisch is het onderscheid tussen 'groenblauwe mantel' en 'gemengd

landelijk gebied' nauwelijks van belang, omdat de toelaatbare ontwikkelingen in beide gebieden identiek zijn. Er zijn maar enkele ontwikkelingsmogelijkheden welke een andere motivering vragen in de groenblauwe mantel dan in het gemengd landelijk gebied.

In het huidige bestemmingsplan is voor deze enkele ontwikkelingsmogelijkheden al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat betekent dat voor deze ontwikkelingen een bestuurlijk besluit genomen dient te worden voordat een dergelijk initiatief in procedure gebracht kan worden en dat bij die bestuurlijke afweging rekening gehouden kan en zal worden met de consequenties van de ligging van het initiatief binnen een van beide structuren. De zones 'beperkingen veehouderij' en 'doorgroeigebied glastuinbouw' zijn in dit bestemmingsplan middels gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze zijn wél opgenomen omdat deze van invloed zijn op de ontwikkelings-/bouwmogelijkheden voor veehouderijen en glastuinbouwbedrijven.

In de gemeentelijke 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021' worden zes deelgebieden benoemd. Deze zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Figuur 7. Verbeelding Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021



In de te actualiseren structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel zullen andere structuren worden gehanteerd. Deze structuren zullen concreter afgestemd zijn met de kenmerken binnen Gemert-Bakel en het daarbij horende beleid. De nieuwe gemeentelijke structuurvisie is nog in voorbereiding. Vooralsnog zijn er dus geen gemeentelijke structuren die als gebiedsaanduiding worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij de diverse flexibiliteitsbepalingen in de regels zal wel rekening worden gehouden met de beleidsuitgangspunten die volgens de structuurvisie gelden voor de deelgebieden zoals aangegeven in de geldende structuurvisie.

In de afweging welke ten grondslag ligt aan toepassing van de diverse flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan wordt daarnaast ook rekening gehouden met de in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied<sup>1</sup> opgenomen landschappelijke kwaliteiten. In dit beeldkwaliteitsplan is het plangebied ingedeeld in drie landschappelijke deelgebieden:

1. Het beekdallandschap
2. Het kampenlandschap met oude akkers
3. Het Peelontginningenlandschap (inclusief het daarbinnen gelegen landbouwonwikkelingsgebied voor intensieve veehouderij)

De ligging van de drie landschappelijke deelgebieden is weergegeven in figuur 8. In het beeldkwaliteitsplan worden de gebieden als volgt beschreven:

#### Beekdallandschap

De beeldbepalende structuren van het beekdallandschap zijn de beken, die van oudsher door het landschap slingeren tussen de dekzandruggen. Deze beeld dragers worden gevoed door een hoger gelegen brongebied. Via erosiegeulen (en kwel) wordt het water afgevoerd richting het lage overstroomgebied; het beekdal.

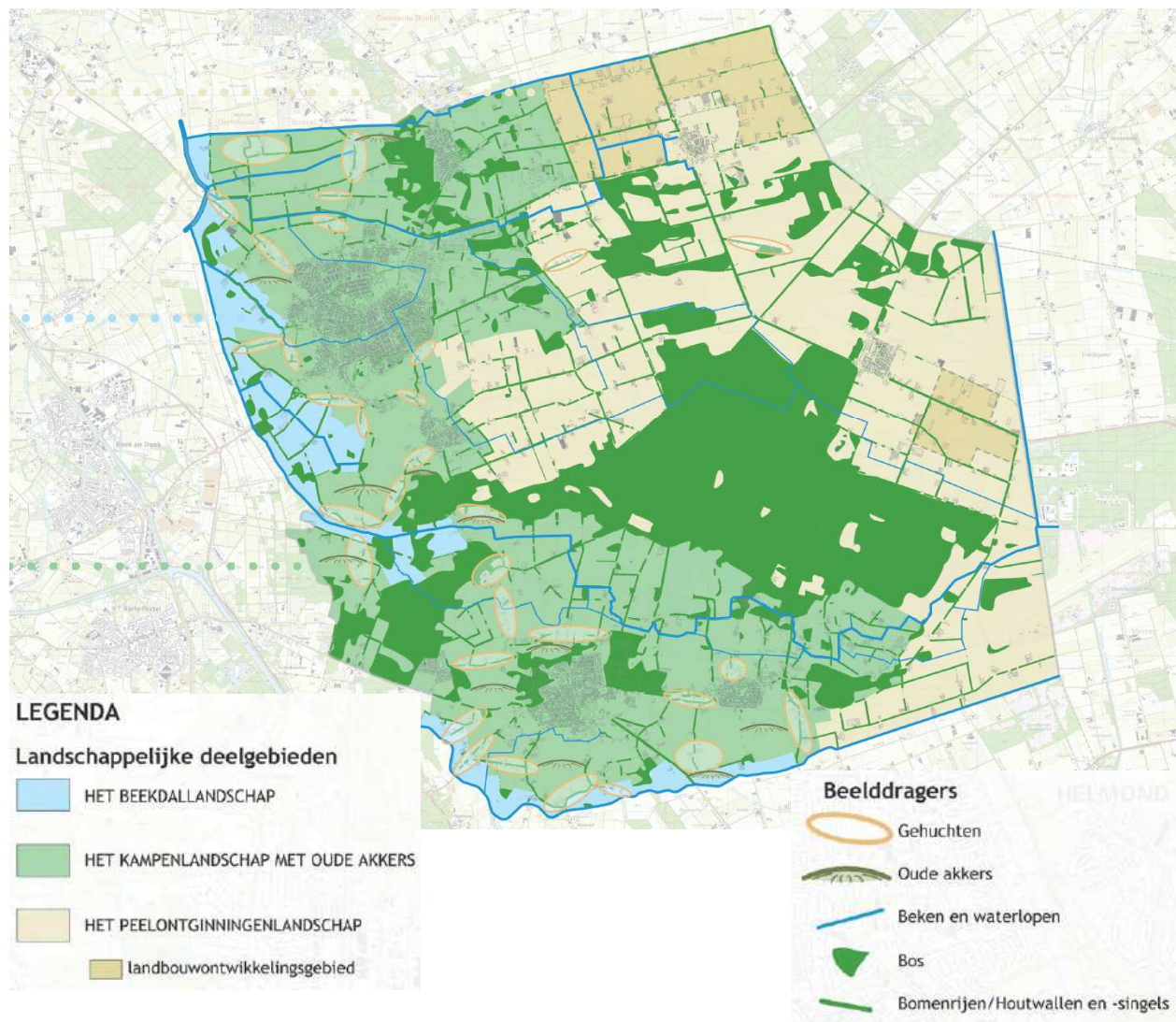
Vanwege de lage en natte omstandigheden is in het beekdal van oudsher sprake van relatief weinig bebouwing. De natte gronden werden gebruikt voor het houden van vee. Als afbakening van de percelen werden vele landschapselementen (houtsingels en struweel), haaks op de beken aangeplant. Om de waterhuishouding in het gebied beter te kunnen regelen hebben veel beken hun slingerende loop verloren en zijn deze recht getrokken. Deze verandering ging gepaard met een toename van bebouwing, grotere kavels en een afname aan landschapselementen (het kleinschalige landschap was economisch niet rendabel). Dit betekende een sterke verandering in de uitstraling van het landschap.

Het fijnmazige, kleinschalige patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop is alleen pleksgewijs nog aanwezig en vormt zodoende geen karakteristieke weergave meer voor de uitstraling van het huidige beekdallandschap. Onder invloed van schaalvergroting en herverkaveling zijn veel landschapselementen verdwenen en is plaatselijk het kleinschalige karakter verruild voor openheid. De huidige groene uitstraling is met name aanwezig door boscomplexen en robuuste lijnvormige landschapselementen zoals houtsingels, struweel en bomenrijen.

---

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel, Bügel-Hajema d.d. december 2015

Het huidige beekdallandschap kenmerkt zich dan ook sterker door een afwisseling in openheid en beslotenheid.



Figuur 8. Kaart landschappelijke deelgebieden Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

### Kampenlandschap met oude akkers

Een langgerekte dekzandrug met noordwestzuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden.

Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt).

Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit:

- akkers op de hoger gelegen dekzandrug;

- grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en:
- het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden (veelal) rechtlijnige landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, vormden een aaneengesloten geheel waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich door een groen en kleinschalig karakter.

In het landschap is sprake van aardige hoogteverschillen, waardoor de percelen veelal een grillige verkaveling kennen. Mede door de hoogteverschillen hebben de wegen een bochtig verloop en liggen de erven verspreid in het landschap. Het hoogteverschil werd nog eens vergroot doordat de arme gronden werden opgehoogd met mest en heideplaggen om deze vruchtbaar te maken. Dit heeft geresulteerd in de karakteristieke bolle akkers (enken).

#### *Bolle akkers*

De bolle akkers zijn kenmerkend voor de arme Brabantse zandgronden. Boeren hebben jaar na jaar de aarde verrijkt via dierlijke mest vermengd met turf. Hiervoor werd het potstalsysteem toegepast. Turf (gestoken in de moerassige Peel) vormde het strooisel van de stal. Gedurende zo'n zes maanden werd de stal niet uitgemest, maar werd als het nodig was turf bijgestrooid. Het mengsel van mest en veen was een goede meststof en werd over de akker uitgespreid.

De dikte van de (enk)eerdlaag, zoals de bruine aarde heet, in de bolle akkers kan sterk verschillen. Door de wijze van ploegen is de glooiende bolle vorm ontstaan. Op de akker is vrijwel geen sprake van beplanting of water, waardoor de glooiende openheid karakteristiek is.

#### Peelontginningslandschap

Het Peelontginningslandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de 2e helft van de 19<sup>e</sup> eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals de Klotterpeel en de Krim.

Het Peelontginningslandschap kent twee type ontginningen:

1. Eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.
2. Bosrijke ontginningen.

#### *Jonge ontginningen*

Het Peellandschap was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. Het ontginnen van het veengebied vanaf 1900 werd grootschaliger ingericht. Op de nattere delen is sprake van vooral rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw (zie bosrijke ontginningen).

Tegenwoordig is het verschil tussen de eerste heideontginningen en de jonge Peelontginningen wat betreft maat en schaal van de erven nauwelijks waarneembaar. In de uitwerking

van de Peelontginningen wordt dan ook geen onderscheidt gemaakt. De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechtlijnig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningsstelsel. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen met een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter. Net zoals het landschap hebben de erven een rechthoekig tot blokvormig bouwkveld. Beplanting beperkt zich in grote mate tot bomenlanen (de ontginningslinten). Tussen de bomenlanen is sprake van openheid.

#### *Bosrijke ontginningen*

Ten behoeve van de mijnbouw in Zuid-Limburg is een groot gedeelte van de woeste grond omgezet in bos. Het omvangrijke bosgebied van de Stippelberg markeert grotendeels de overgang van het kampenlandschap richting het ontginningenlandschap.

Het grillige en dynamische karakter van het kampenlandschap vloeit over in het bosgebied, waarbij deze langzaam overgaat in een rechtlijnig en geordend patroon. De bosranden aan de zijde van het kampenlandschap zijn dynamisch en hebben een geleidelijke overgang. De overgang in het ontginningenlandschap tussen het bos en de agrarische gronden is rechtlijnig en scherp.

#### **Afweging structuren**

De structuren uit de Vr 2014 zijn –behoudens de zones ‘beperkingen veehouderij’ en ‘doorgroeigebied glastuinbouw’ niet opgenomen in de integrale herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’. Behoud en/of versterking van de landschappelijke kwaliteiten binnen het plangebied is gewaarborgd door in de diverse flexibiliteitsbepalingen op te nemen dat bij gebruikmaking daarvan moet worden voldaan aan de uitgangspunten en doelstellingen in het beeldkwaliteitsplan.

#### **3.2.2 Aanduidingen**

Zoals eerder aangegeven zijn naast structuren ook aanduidingen opgenomen in de Vr 2014. Het doel van deze aanduidingen is om bepaalde waarden van deze gebieden te beschermen, ontwikkelen of te behouden. Een deel van deze aanduidingen, zoals de ecologische verbindingzones (EVZ), is al overgenomen. Voor de overige aanduidingen dient ook aangegeven te worden hoe ze geborgd worden in het bestemmingsplan.

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voormalige EHS) is in het huidige bestemmingsplan grotendeels bestemd als ‘Natuur’. Daar waar het NNB nog niet gerealiseerd is, dient het bestaande gebruik en bebouwing gerespecteerd te worden. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om op de gronden waar nog geen NNB gerealiseerd is, alsnog op eenvoudige wijze realisatie van het NNB mogelijk te maken. De provincie Noord-Brabant heeft dus ingestemd met de huidige systematiek voor de bescherming van de NNB en de ecologische verbindingzones (EVZ).

Op gemeentelijk niveau zijn de cultuurhistorische en archeologische waarden gewaarborgd door middel van cultuurhistorisch en archeologisch beleid. Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet volledig beschouwd in deze beleidsstukken. Daar waar aardkundige waarden niet geborgd zijn, wordt het provinciaal beleid van kracht in het bestemmingsplan. Cultuurhistorische en archeologische waarden worden zowel geborgd in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen als in de beleidstukken.

De veehouderijen gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' moeten aan specifieke voorwaarden voldoen wanneer ze uit willen breiden in bebouwing. Het vergroten van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak onder verschillende voorwaarden, zou niet met uitvoerige procedures gerealiseerd moeten worden. Een afwijkingsbevoegdheid met toetsing aan de gestelde voorwaarden is hier passend.

Binnen de gemeente is een doorgroeigebied voor glastuinbouw aanwezig. Binnen dit gebied gelden regels omtrent de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven. Buiten dit gebied zijn ook verschillende glastuinbouwbedrijven gelegen. Dit leidt tot een tweedeling van de regelgeving voor de bedrijven. Binnen het doorgroeigebied glastuinbouw worden meer directe mogelijkheden voor bedrijven geboden om uit te breiden in bedrijfsbebouwing. Hiervoor moet wel aan specifieke voorwaarden voldaan worden. Het vergroten van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak kan doorgaans middels een afwijkingsprocedure mogelijk gemaakt worden.

Glastuinbouwbedrijven buiten het doorgroeigebied kunnen uitbreiden tot 1,5 ha bestemmingsvlak. Glastuinbouwbedrijven binnen het doorgroeigebied kunnen uitbreiden tot 3 ha. Bestemmingsvlak, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'overige zone – doorgroeigebied glastuinbouw' opgenomen. Daarin is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor vestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

Verschiedende locaties binnen de gemeente Gemert-Bakel hebben gebruik gemaakt van de RBS- of VIV-regeling. Deze locaties zijn in de Verordening ruimte aangeduid als sanerings- of verplaatsingslocatie. Middels een partiële herziening hebben deze locaties een passende herbestemming gekregen. Hiermee is verdere borging van sanerings- en verplaatsingslocaties in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### *Afweging*

- In de integrale herziening is de huidige bestemmingsplansystematiek overgenomen voor het Natuur Netwerk Brabant en Ecologische Verbindingszones.
- De archeologische en aardkundige waarden worden geborgd in dubbelbestemmingen;
- De aanduidingen gerelateerd aan water worden geborgd in dubbelbestemmingen;
- De aardkundig waardevolle gebieden zijn aangeduid conform de Vr 2014;
- De reconstructiezoneringen worden verwijderd in dit bestemmingsplan;
- De aanduiding 'beperkingen veehouderij' is overgenomen conform de Vr 2014;



- De aanduiding 'doorgroeigebied glastuinbouw' is overgenomen in het bestemmingsplan conform de Vr 2014.

### **3.2.3 Kwaliteitsverbetering**

#### **3.2.3.1 Algemene regeling kwaliteitsverbetering**

In artikel 3 van de Vr 2014 wordt ingegaan op de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit. Als hoofdregel is opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken. In 2015 heeft de gemeente Gemert-Bakel daarom een Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt.

De provincie Noord-Brabant geeft de voorkeur aan een concreet, objectief kader voor kwaliteitsverbetering. De gemeente ziet ook in dat het zinvol is om een gemeentelijke vertaling te maken van de provinciale handreiking. Er is al een groenfonds (BIOfonds) waarvan de invulling wordt opgenomen in de Structuurvisie. Het groenfonds kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering, wanneer deze niet op locatie kan plaatsvinden. De ervaring leert dat alleen objectieve berekeningen van kwaliteitsverbetering zo worden uitgevoerd dat deze passend zijn binnen de kaders. De feitelijke uitvoering sluit hierbij dan niet altijd aan. Een uitgewerkt erfbeplantingsplan is daarom gewenst. In de voorfase van een plan wordt zo goed nagedacht over de invulling en deze wordt feitelijk dan ook beter uitgevoerd. Wanneer een wijziging of afwijking van de regels uit het bestemmingsplan plaatsvindt, moet de kwaliteitsverbetering gemotiveerd en onderbouwd worden. Voor ontwikkelingen die passen binnen de regels dient 20% van de omvang van het (nieuwe) bestemmingsvlak landschappelijk ingepast te worden.

#### *Afweging*

- De provinciale handreiking is vertaald naar een gemeentelijk objectief kader voor kwaliteitsverbetering;
- Kwaliteitsverbetering wordt vereist bij plannen die niet direct binnen de regels passen (afwijkingen en wijzigingen);
- Nadere regels betreffende erfbeplanting/landschappelijke inpassing zijn opgenomen voor bouwplannen die direct binnen de bouwregels passen;
- In het plan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering te waarborgen.

#### **3.2.3.2 Gemeentelijke uitvoering kwaliteitsverbetering**

In het huidige bestemmingsplan is als algemene bouwregel opgenomen dat 20% van de omvang van het (nieuwe) bestemmingsvlak, ongeacht de bestemming, bestemd moet zijn voor groene erfinrichting. Deze eis is strenger dan de 10%-eis die de provincie stelt. De eis



van de provincie is echter alleen van toepassing op de uitbreiding van een veehouderij. Bij andere bestemmingen wordt vanuit de provincie om maatwerk gevraagd voor kwaliteitsverbetering.

Als er sprake is van een wijziging van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf, is 10% binnen en 10% buiten het bouwvlak toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Door 10% binnen en 10% buiten het bouwvlak toe te staan, worden binnen het bouwvlak meer bouw-mogelijkheden geboden. Het uitgangspunt van 20% beplanting is mede een onderbouwing van de vereiste kwaliteitsverbetering.

Een aantal jaar geleden werd bij de omgevingsvergunning ook een inhoudelijk beplantingsplan aangeleverd. Hiermee werd de eis van 20% ook inhoudelijk getoetst. Nu wordt enkel nog de situatietekening met het aantal m<sup>2</sup> groen opgevraagd. De inhoudelijke toetsing vond niet meer plaats. Er worden weinig erfbeplantingsplannen ook daadwerkelijk gerealiseerd. Aanvragen voldoen ook niet altijd aan de 20%-eis voor groene erfinrichting en wordt gevraagd naar de minder strenge eis vanuit de provincie. Een groot gedeelte van de 20% groene erfinrichting wordt ingezet door de tuin behorende bij de bedrijfswoning als zodanig erbij te betrekken.

Opnieuw uitgewerkte beplantingsplannen opvragen kan leiden tot plannen waarvoor meer draagvlak is vanuit de aanvrager. Hierdoor is de kans aanwezig dat het ook gerealiseerd wordt. Daarbij wordt het hierdoor mogelijk om details te toetsen, zoals afstanden die aangehouden dienen te worden tot de waterloop/keurzone. Het opvragen van dergelijke plannen vraagt wel meer interne toetsingscapaciteit en een actueel beeldkwaliteitsplan. In december 2015 is mede hierom een nieuw beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het is noodzakelijk dat een goede planregeling wordt opgenomen waarmee het mogelijk gemaakt wordt om te handhaven op niet uitgevoerde beplantingsplannen.

De regeling voor erfbeplanting bij een omgevingsvergunning wordt in het bestemmingsplan via een afwijkingsbevoegdheid geregeld (zie bijlagen voor het collegebesluit). In het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" wordt een afwijkingsbevoegdheid voor alle bouwaanvragen boven de 50 m<sup>2</sup> opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het *nieuwe* bouwwerk. In de eerstvolgende legesverordening wordt ook opgenomen dat er geen leges in rekening worden gebracht voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van erfbeplanting.

#### *Afweging*

- Er wordt vastgehouden aan de norm van 20% van het bouwvlak welke gerealiseerd dient te worden aan groene erfinrichting;
- Er wordt een afwijkingsbevoegdheid voor alle bouwaanvragen boven de 50 m<sup>2</sup> opnemen in het bestemmingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het nieuwe bouwwerk.
- De erfbeplanting mag ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden;
- Uitgewerkte beplantingsplannen worden opgevraagd bij de omgevingsvergunningaanvraag;
- Er zijn voorwaardelijke bepalingen (ter uitvoering en handhaving) opgenomen in het bestemmingsplan;
- Artikel 28.4 wordt uit het bestemmingsplan verwijderd;
- In de eerstvolgende legesverordening wordt opgenomen dat er geen leges in rekening worden gebracht voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van erfbeplanting.

### **3.3 Functies**

#### **3.3.1 Agrarische bestemmingen**

##### **3.3.1.1 Regeling veehouderijen**

De regeling met betrekking tot veehouderijen heeft een andere inhoud gekregen in de Vr 2014. Voor de gemeente Gemert-Bakel betekent dit dat op de volgende punten een keuze gemaakt dient te worden met betrekking tot de integrale herziening van het bestemmingsplan:

- Onderscheid in diersoorten;
- Omschakelings- en vestigingsmogelijkheden;
- Uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak;
- Vergrotingen/vormveranderingen van het bouwvlak;
- Uitbreidingen van het bouwvlak >1,5 hectare;
- Voorzieningen (voerplaten, sleufsilo's, paardenbakken) buiten het bouwvlak;
- Verankering BZV;
- Zorgvuldige dialoog;
- Geurbelasting.

#### Onderscheid diersoorten

De zonering voor de intensieve veehouderijen is ingetrokken. Voor gebieden rondom kernen en natuur gelden nog wel beperkingen. Daarvoor is in de Vr 2014 de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' opgenomen. Ook het specifieke beleid dat sinds 2009 was ingesteld voor schapen- en geitenhouderijen is ingetrokken. De basis voor de nieuwe systematiek is dat de huidige omvang van alle veehouderijen wordt vastgelegd, zowel qua omvang van het bouwperceel als omvang van de bebouwing. Om ontwikkelruimte te verdienen

moet er sprake zijn van (een ontwikkeling naar) een zorgvuldige veehouderij. Dit doet een ondernemer door maatregelen te treffen voor zijn veehouderij die deze ontwikkeling ondersteunen. Voor alle veehouderijbedrijven geldt eenzelfde regime.

In het huidige bestemmingsplan wordt nog wel onderscheid gemaakt tussen grondgebonden, niet-grondgebonden en intensieve veehouderijen. Grondgebonden bedrijven (melkveehouderijen) zijn aangeduid als 'gg', intensieve bedrijven, welke niet grondgebonden zijn, als 'iv'. De redenering dat een melkveehouderij een grondgebonden bedrijf is, sluit niet meer aan op de kaders van de Vr 2014. Het op voorhand aangeven welke bedrijven grondgebonden zijn is hierdoor niet meer zinvol. Dit is nu afhankelijk van het aantal dieren, het grondeigendom en grondgebruik van de agrariër. Het is niet mogelijk om dit in een momentopname vast te leggen.

Daarnaast dient ook ingespeeld te worden op de afwaartse beweging van intensieve veehouderij activiteiten in het buitengebied. Dit wil de gemeente doen door in een nieuwe integrale herziening de bedrijven die nu aangeduid zijn als een intensieve veehouderij en omschakelen naar een niet-intensief veehouderijbedrijf te herbestemmen binnen het bereik van de geldende agrarische bestemming.

*Afweging:*

- De aanduidingen specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden, niet grondgebonden en paardenhouderijen vervallen;
- Alleen de bestaande intensieve veehouderijen zijn aangeduid als 'intensieve veehouderij (iv)';
- Voor locaties met zowel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij' als 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' vervalt de aanduidingen grondgebonden, de aanduiding intensieve veehouderij wordt vervangen voor 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit intensieve veehouderij';
- Daar waar de aanduiding 'grondgebonden' is vervallen, wordt de bestaande situatie aangehouden die is opgenomen in de Omgevingsvergunning Milieu wanneer een ondernemer wil uitbreiden. Op locaties zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' is alleen de bestaande (vergunde) veehouderij toegestaan.
- De bouwvlakken zonder een aanduiding in de oude landbouwonwikkelingsgebieden krijgen een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij';
- Op vlakken met de aanduiding 'iv' is omschakeling naar een ander diersoort toegestaan, maar dan wel mits is aangetoond dat het een zorgvuldige veehouderij is.

Omschakelings- en vestigingsmogelijkheden

Het omschakelen van diersoorten binnen een bedrijf is binnen de voorwaarden direct toegestaan vanuit de Vr 2014. Evenals het vestigen van een veehouderij op een locatie met een bestaand bouwvlak.

In het huidige bestemmingsplan wordt omschakeling van een grondgebonden bedrijf met de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar intensieve veehouderij alleen toegestaan als de locatie is gelegen in een 'landbouwontwikkelingsgebied' (LOG-gebied). In andere gebieden dan een LOG-gebied of op een perceel dat nog niet is aangeduid als een intensieve veehouderij, is dit niet toegestaan.

De gemeente Gemert-Bakel ziet geen aanleiding om dit beleid te verruimen tot de regels van de Vr 2014. Er is ook geen aanleiding om de regels, die ingaan op de omschakeling naar een ander diersoort, te beperken, met een eventueel risico op planschade.

Vestiging van een agrarisch bedrijf op een locatie die nu nog geen agrarische bestemming heeft is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Een uitzondering geldt voor de bestemming 'Wonen'. Hier kan middels het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' omgezet worden naar een grondgebonden bedrijfsactiviteit. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet tot nauwelijks toegepast. Het is niet passend in het beleid van afwaartse beweging en minder versterking in het buitengebied om de wijzigingsbevoegdheid van 'Wonen' naar 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toe te passen. Op dit beleid wil de gemeente inspelen door in een nieuwe integrale herziening de bedrijven die aangeduid zijn als een intensieve veehouderij en omschakelen naar een niet-intensief veehouderijbedrijf te herbestemmen binnen het bereik van de geldende agrarische bestemming en door de wijzigingsbevoegdheid van Wonen naar A-AB niet meer op te nemen.

#### *Afweging:*

- Op locaties met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met aanduiding kan omgeschakeld worden naar een andere agrarische functie, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Vr 2014. Dit kan zijn een andere veehouderij (ander diersoort) of andere tak (vollegrondsteelt of overig agrarisch) binnen een bestemmingsvlak van maximaal 1,5 hectare groot.
- Wanneer op een locatie met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' de aanduiding mist is omschakeling naar een (andere) veehouderij uitgesloten;
- Op de locaties met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zonder aanduiding kan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Vr 2014, wel omschakeling naar een andere agrarische activiteit, zoals een (vollegronds)teeltbedrijf of overig agrarisch bedrijf plaatsvinden binnen een bestemmingsvlak van maximaal 1,5 hectare groot.
- Vestiging van een veehouderij op een locatie waarop nog geen agrarische bedrijfsbestemming ligt, is uitgesloten;
- De wijzigingsbevoegdheid voor 'Wonen' naar 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (voor melkveehouderijen) is uit het bestemmingsplan verwijderd.

#### *Omschakelingsmogelijkheden pluimvee*

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel haar beleidskeuzedocumenten "Verordening ruimte 2014" en "Gemeentelijke beleidskeuzen op basis van het huidig bestemmingsplan" vastgesteld. Diverse ontwikkelingen en nieuwe kennis met betrekking

tot mogelijke risico's voor de volksgezondheid, geven aanleiding een aanvulling te doen op de eerder gemaakte gemeentelijke beleidskeuze met een *aanvullende* 'Beleidsnotitie Pluimvee' voor aanpassing van de bestemmingsplanregels ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is nu aangegeven dat omschakelen tussen de diercategorieën welke onder de definitie 'intensieve veehouderij' vallen, mogelijk is. Men zou dus van nertsen naar pluimvee om kunnen schakelen, of van varkens naar pluimvee. Het is echter de vraag of iedere locatie waar nu sprake is van een intensieve veehouderij, ook geschikt is of dat het wenselijk is voor een intensieve veehouderij in de vorm van een pluimveehouderij. Vanwege de mogelijke risico's voor de volksgezondheid is voorgesteld deze directe omschakelmogelijkheid van niet-pluimvee naar pluimvee te wijzigen naar een 'nee-tenzij' mogelijkheid met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid om deze onder ruimtelijke voorwaarden wel mogelijk te maken. Door de binnenplanse mogelijkheid erin te houden, wordt directe planschade voorkomen en kan er bij een verzoek een goede afweging gemaakt worden of op die locatie een omschakeling van niet-pluimvee naar pluimvee in het kader van volksgezondheid acceptabel is.

#### *Afweging:*

Deze aanvulling op de beleidskeuzenotitie is door het college van B&W en de gemeenteraad vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt deze aanvulling, samen met de reeds eerder vastgestelde beleidskeuzenotities, de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak*

Om de transitie naar zorgvuldige veehouderij in gang te zetten, hebben Provinciale Staten in maart 2013 besloten dat zij dit proces willen ondersteunen met regels in de verordening. De vastgestelde denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' is hiervoor de basis. Er is daarbij besloten dat alleen nog ontwikkelruimte wordt geboden aan veehouderijen, als daarmee de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij in gang wordt gezet. De voorwaarden voor uitbreiding van een veehouderij zijn voor alle bedrijven binnen de Vr 2014 daarmee gelijk gesteld. Wanneer een ondernemer kan aantonen dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij, is uitbreiding van de veehouderij binnen het bouwvlak toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan worden bestemmingsvlakken zonder bouwvlak gehanteerd. Het toepassen van bouwvlakken om hier de bouwmogelijkheden te begrenzen zorgt voor een uitvoerige inventarisatie van de huidige bebouwing. Bij (vergunningsvrije) uitbreidingen is het bouwvlak snel niet meer actueel. Het maximaal toegestane oppervlakte, uitgedrukt in bedrijfsoppervlak, wordt bepaald door uit te gaan van de voor een bedrijf verleende vergunningen. Deze zijn altijd actueel.

Ook de voorwaarden voor het bouwen van bedrijfsbebouwing zoals deze nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen, sluiten niet aan op de Vr 2014 en het vereiste van een zorgvuldige veehouderij. Daarbij is het ook noodzakelijk om nadere voorwaarden te stellen aan de mogelijkheid tot uitbreiding van bebouwing vanuit de Natuurbeschermingswet 1998. In de integrale herziening dienen voorwaarden voor de mogelijkheid tot bouwen van bedrijfsbebouwing opgenomen te worden. Het opnemen van zoveel voorwaarden in de directe bouwregels wordt door de gemeente Gemert-Bakel gezien als een verkapte ontheffing. Een afwijkingsbevoegdheid als middel om onder voorwaarden bouwmogelijkheden toe te laten. Het risico op planschade om dit via een afwijkingsbevoegdheid te regelen is minimaal, omdat het hier gaat om een directe vertaling van provinciaal beleid. Eventuele kosten vanuit planschadevergoeding kunnen dan doorberekend worden aan de provincie.

*Afweging:*

- Er is aangesloten op de regels die de provincie hanteert voor veehouderijen.
- De bouwmogelijkheden worden nu geboden via een afwijkingsbevoegdheid;
- In de afwijkingsbevoegdheid zijn direct voorwaarden omtrent natuurbescherming opgenomen.
- Er is niet gewerkt met bouwvlakken om hiermee het bestemmingsplan actueel te houden;
- Uitsluitend de bestaande en vergunde bebouwing (middels een omgevingsvergunning bouwen) is toegestaan binnen de bestemmingsvlakken.

Vergrotingen/vormveranderingen van het bouwvlak

In de Vr 2014 wordt een maximum gesteld aan de grootte van het bouwvlak, namelijk 1,5 hectare. Hierbij gelden uiteraard wel de regels inzake zorgvuldig ruimtegebruik. Het huidige bestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid om uit te breiden tot een bestemmingsvlak van 1,5 hectare groot. Het huidige bestemmingsplan heeft ook een wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering van het bestemmingsvlak zonder vergroting.

*Afweging:*

- De wijzigingsbevoegdheid voor bouwvlakvergroting is aangevuld met de regels uit de Vr 2014;
- De wijzigingsbevoegdheid voor bouwvlakverandering is aangevuld met de regels uit Vr 2014.

Uitbreidingen > 1,5 hectare van het bouwvlak

De Vr 2014 biedt mogelijkheden om het bouwvlak boven 1,5 hectare uit te breiden, mits sprake is van een grondgebonden veehouderij, een overbelaste situatie of wanneer dit noodzakelijk is voor een vernieuwend bedrijfsconcept.

Het huidige bestemmingsplan biedt hier geen mogelijkheden voor. Daarnaast gaat het om uitzonderingsgevallen waar niet vaak sprake van zal zijn. Doordat sprake is van specifieke situaties, is dit geen aanleiding om deze uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan toe te



staan. Wanneer een initiatiefnemer een dergelijke ontwikkeling mogelijk wil maken, kan een herziening van het bestemmingsplan doorlopen worden.

*Afweging:*

- Er zijn geen mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan voor uitbreidingen boven de 1,5 hectare van het bouwvlak.
- Wanneer een initiatiefnemer het bouwvlak wil uitbreiden boven de 1,5 hectare kan een herziening doorlopen worden.

Voorzieningen buiten het bouwvlak

Op grond van de Vr 2014 kan buiten het bouwvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup> binnen het bouwperceel gebruikt worden voor de opslag van ruwvoer.

In het huidige bestemmingsplan is over ruwvoeropslag buiten het bouwvlak niets opgenomen. Wel is een afwijkingsbevoegdheid voor teeltondersteunende voorzieningen geregeld (zie 'Regeling (vollegronds)teeltbedrijven'). Opslag voor ruwvoer en teeltondersteunende voorzieningen kunnen vergelijkbaar behandeld worden, gezien de vergelijkbare impact. Wanneer voorzieningen voor een veehouderij (o.a. ruwvoer) buiten het bouwvlak worden gerealiseerd dient goed verankerd te worden dat gronden voor deze voorzieningen worden gebruikt en niet voor andere doeleinden behorende bij de veehouderij. Ook opslag wordt alleen toegestaan wanneer het ten behoeve van de eigen veehouderij is. Tot slot wordt niets gezegd over nadere voorwaarden, zoals landschappelijke inpassing. Wanneer sprake is van een dergelijke voorziening buiten het bouwvlak, dient ook hier naar gekeken te worden. Gemeente Gemert-Bakel kijkt met deze systematiek af van de regels die gesteld worden in de Verordening ruimte 2014. In het bestemmingsplan wordt gewerkt met bestemmingsvlakken in plaats van bouwvlakken. Door het stellen van specifieke voorwaarden worden de gestelde eisen en ruimtelijke belangen voor voorzieningen buiten het bouwvlak uit de Verordening alsnog geborgd.

*Afweging:*

- Opslag van ruwvoer is mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid;
- Er zijn voorwaarden gesteld aan deze afwijkingsbevoegdheid zoals locatie, omvang, soort, erfbeplanting en dergelijke.

Verankering BZV

Om ontwikkelruimte te verdienen moet sprake zijn van een zorgvuldige veehouderij. In de Vr 2014 is opgenomen dat dit gedaan wordt door het stellen van nadere regels. Deze nadere regels staan inmiddels bekend als de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). De BZV betreft een aparte regeling welke vaak aan wijzigingen onderhevig is.

In het huidige bestemmingsplan wordt de BZV niet als zodanig vermeld. Op dit moment is de discussie gaande of juridisch de BZV wel in het bestemmingsplan verwerkt kan worden omdat niet alle voorwaarden ruimtelijk relevant zijn.

*Afweging:*

- De BZV is niet tekstueel in het bestemmingsplan verwerkt;
- Een verwijzing naar de BZV is opgenomen op een wijze dat altijd de meest recente BZV van toepassing is.

Zorgvuldige dialoog

In de Vr 2014 wordt een zorgvuldige dialoog als voorwaarde geëist wanneer een veehouderij wilt uitbreiden (artikelen 6.3, lid 2, sub a onder V en 7.3, lid 2, sub a onder V . Daarbij worden geen inhoudelijke eisen door de provincie gesteld. In de toelichting bij de Vr 2014 is hierover het volgende opgenomen:

*'Deze dialoog is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat die bij de uitwerking kunnen worden betrokken. Dit kan bijvoorbeeld door samen met de omgeving te bespreken hoe vanuit ieders perspectief een goede invulling geven wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip. Dit is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. De gemeente kan dit het beste beoordelen. Het is overigens niet zo dat partijen het altijd met elkaar eens moeten worden; het gaat er om dat inzicht bestaat in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de ondernemer heeft. De gemeente beslist of de dialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.'*

De gemeente Gemert-Bakel hanteert maatwerk omtrent de zorgvuldige dialoog. Het is afhankelijk van de situatie en het initiatief hoe de zorgvuldige dialoog wordt gevoerd. In overleg met de gemeente kan samen met de initiatiefnemer gekeken worden hoe in een vroegtijdig stadium de omgeving betrokken wordt bij de planvorming middels een dialoog.

*Afweging:*

- De zorgvuldige dialoog wordt nu als voorwaarde gesteld voor de uitbreiding van een bedrijf;
- Hierbij worden in de regels geen concrete voorwaarden gesteld, maar verwezen naar deze toelichting;
- Per aanvraag wordt beoordeeld of een dialoog zorgvuldig is uitgevoerd.

Geurbelasting

De Vr 2014 stelt voorwaarden omtrent de achtergrondbelasting van geur en fijn stofconcentraties bij de uitbreiding van een veehouderij.

De gemeente heeft actueel geurbeleid. Het provinciaal geurbeleid uit de Vr 2014 is strenger dan het gemeentelijk geurbeleid. Er worden in het gemeentelijk beleid wel nadere eisen gesteld als het gaat om overbelaste situaties, die niet vermeld staan in de Vr 2014. Voor fijn stof heeft de gemeente Gemert-Bakel geen specifiek beleid opgesteld.

*Afweging:*

- Gezien de strengere normen uit de Vr 2014 worden deze normen zowel voor geur als voor fijn stof gehanteerd.
- Daar waar de gemeente strengere voorwaarden stelt, zijn deze van toepassing.

### **3.3.1.2 Regeling (vollegronds)teeltbedrijven**

Voor (vollegronds)teeltbedrijven in het landelijk gebied zijn geen maximum eisen gesteld aan de omvang van het bedrijf in de Vr 2014. Wanneer een verzoek tot vergroting van het (vollegronds)teeltbedrijf wordt aangevraagd wordt de omvang van dit soort bedrijven bepaald, afhankelijk van de noodzaak voor de bedrijfsvoering en met een maximum oppervlakte van 1,5 ha.. Hiervoor kan advies gevraagd worden bij de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen.

De Vr 2014 schrijft voor dat vestiging, omschakeling of uitbreiding binnen de groenblauwe mantel is toegestaan, mits een positieve bijdrage geleverd wordt aan bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en dat gemotiveerd wordt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Bouw of uitbreiding van kassen is niet toegestaan in de groenblauwe mantel. In het gemengd landelijk gebied gelden ruimere regels. In deze gebieden moet de noodzaak tot uitbreiding aangetoond worden en is de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan zijn verschillende mogelijkheden opgenomen voor (vollegronds)teeltbedrijven. Zo zijn dergelijke grondgebonden activiteiten direct op alle locaties met een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toegestaan. Vestiging van een agrarisch bedrijf op een locatie met nog geen agrarische bedrijfsbestemming is niet toegestaan, met uitzondering van de bestemming 'Wonen', deze kan gewijzigd worden in 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet tot nauwelijks gebruikt.

Het bouwvlak mag in het huidige plan maximaal 1,5 hectare bedragen. Binnen dit bouwvlak zijn geen gronden opgenomen waar een teelt plaatsvindt. Het bestemmingsplan laat 1000 m<sup>2</sup> kassen toe op elke locatie.

De afwijkingsbevoegdheid voor teeltondersteunende voorzieningen blijft behouden, evenals de regels met betrekking tot het realiseren van tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen. Teeltondersteunende voorzieningen mogen net zoals ruwvoeropslag niet meer buiten een bouwvlak gesitueerd worden. Wanneer een afwijkingsbevoegdheid voor teeltondersteunende voorzieningen wordt toegepast, dient goed verankerd te worden dat gronden voor teeltondersteunende voorzieningen wordt gebruikt en niet voor andere doeleinden voor het bedrijf gebruikt mogen worden. Tot slot wordt er in het huidige bestemmingsplan niets gezegd over nadere voorwaarden, zoals landschappelijke inpassing. Wanneer sprake

is van een dergelijke voorziening buiten het bouwvlak, dient ook hier naar gekeken te worden. Gemeente Gemert-Bakel wijkt met deze systematiek af van de regels die gesteld worden in de Verordening ruimte 2014. In het bestemmingsplan wordt gewerkt met bestemmingsvlakken in plaats van bouwvlakken. Door het stellen van specifieke voorwaarden worden de gestelde eisen en ruimtelijke belangen voor voorzieningen buiten het bouwvlak uit de Verordening alsnog geborgd.

*Afweging:*

- De regels uit het huidige bestemmingsplan blijven gehandhaafd:
  - Bouwvlak van maximaal 1,5 hectare is toegestaan en de gronden voor de teelt mogen hierbuiten gesitueerd worden;
  - Een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> aan kassen is toegestaan;
  - Omschakeling naar (vollegronds) teeltbedrijf kan binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' op alle locaties;
  - Omschakeling van een (vollegronds)teeltbedrijf naar een veehouderij is uitgesloten.
- Omschakeling van een (vollegronds)teeltbedrijf naar een overig agrarisch bedrijf is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Vr 2014;
- Vestiging op een locatie waar nog geen agrarische bedrijfsbestemming ligt, is uitgesloten;
- De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Wonen' naar 'Agrarisch –Agrarisch bedrijf' te wijzigen (ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf) is uit het bestemmingsplan verwijderd.
- De regels voor het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen blijven gehandhaafd
- Het realiseren van permanent teeltondersteunende voorziening is mogelijk wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden uit de bestaande afwijkingsbevoegdheid.
- Er zijn voorwaarden gesteld aan deze afwijkingsbevoegdheid zoals locatie, omvang, soort, erfbeplanting en dergelijke.

### **3.3.1.3 Regeling glastuinbouwbedrijven**

In de Vr 2014 is bepaald dat uitbreiding of vestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan. In gemengd landelijk gebied is vestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf eveneens niet toegestaan maar kan uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf wel worden toegestaan tot ten hoogste 3 ha. netto glas.

In afwijking van het vorenstaande dient het bestemmingsplan er plaatse van de aanduiding 'doorgroeigebied glastuinbouw' aan te geven tot welke omvang uitbreiding van glastuinbouw is toegestaan. Vestiging van en omschakeling naar glastuinbouw kan onder voorwaarden worden toegestaan.

*Afweging:*

- Bestaande glastuinbouwbedrijven zijn aangeduid als 'glastuinbouwbedrijf';
- De aanduiding 'doorgroeigebied glastuinbouw' is als overige zone in dit bestemmingsplan opgenomen;
- Ter plaatse van de 'overige zone – doorgroeigebied glastuinbouw' is uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven toegestaan tot een netto oppervlakte glas van 3 ha.

### **3.3.1.4 Regeling overige agrarische bedrijven**

Een overig agrarisch bedrijf wordt in de Vr 2014 gedefinieerd als een agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

In het huidige bestemmingsplan worden twee soorten bestemmingen gehanteerd, namelijk grondgebonden (voornamelijk akkerbouw en rundveehouderij) en niet-grondgebonden (voornamelijk champignonkwekerijen). De regels zijn wel gelijkgesteld in het bestemmingsplan voor deze twee bestemmingen. Grotendeels sluit de regeling uit de Vr 2014 aan op de huidige regeling. Nu is in het bestemmingsplan maximaal een bouwvlak van 1,5 hectare groot toegestaan en vestiging van een agrarisch bedrijf op een locatie waar nu nog geen agrarische bedrijfsbestemming op zit, is niet toegestaan. Om de (economische) dynamiek in stand te houden in het buitengebied, is het vestigen van een overig agrarisch bedrijf op een locatie (omschakeling) wel voorstelbaar en zou dit mogelijk moeten zijn zonder een omvangrijke procedure.

De gemeente wil in een nieuwe integrale herziening de bedrijven die aangeduid zijn als een intensieve veehouderij en omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf herbestemen binnen het bereik van de geldende agrarische bestemming.

*Afweging:*

- Alle agrarische bedrijven in het huidige bestemmingsplan die vallen binnen de omschrijving van een overig agrarisch bedrijf uit de Vr 2014 zijn niet aangeduid. Hiermee zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven gelijk gesteld met de in het huidige bestemmingsplan aangeduide grondgebonden veehouderijen en akkerbouwbedrijven;
- Omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf is mogelijk binnen de bestemming van andere agrarische bedrijfsbestemmingen (bedrijven met én zonder aanduiding) mits, indien nodig, het bouwvlak teruggebracht wordt naar 1,5 hectare;
- Omschakeling van een overig agrarisch bedrijf naar een veehouderij is uitgesloten;
- Omschakeling van een overig agrarisch bedrijf naar een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
- Vestiging van een overig agrarisch bedrijf op een locatie waarop geen agrarische bedrijfsbestemming ligt, is uitgesloten.

### 3.3.1.5 Regeling mestbewerking

De provincie stuurt actief op mestbewerking om een overaanbod aan mestbewerking tegen te gaan. In de Vr 2014 zijn daarom regels opgenomen over mestbewerking op bedrijven-terreinen en op locaties in het gemengd landelijk gebied. De vestiging van mestbewerking in de groenblauwe mantel is niet gewenst.

Mestbewerking wordt nu als zelfstandige bedrijfsactiviteit in het bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten en/of verboden. Mestbewerking voor het eigen bedrijf wordt wel toegestaan in het huidige bestemmingsplan, evenals in de Vr 2014. Hoofdregel in de Vr 2014 is voor mestbewerking van derden dat een bestemmingsplan de vestiging hiervan uitsluit. Een uitzondering op dit verbod is mogelijk als een concreet initiatief aantoonbaar is dat het aan de gestelde randvoorwaarden voldoet. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is geen concrete aanleiding om in het bestemmingsplan direct regels of bevoegdheden op te nemen om mestbewerking als zelfstandig bedrijfsactiviteit, dus voor derden, mogelijk te maken.

#### *Afweging:*

Het provinciaal beleid uit de Vr 2014 is gevolgd;

- Mestbewerking ten behoeve van het eigen bedrijf is al mogelijk in het huidige bestemmingsplan en wordt aangevuld met de regels conform de Vr 2014 (de Vr 2014 staat uitsluitend locatiegebonden mestbewerking toe (dus alleen bewerking van mest op de locatie waar de mest vandaan komt. Bedrijfsgebonden mestbewerking (dus ook bewerking van mest afkomstig van andere locaties van hetzelfde bedrijf) wordt niet toegestaan.);
- Gezien de complexiteit en gevoeligheid van aanvragen voor mestbewerking van derden dient een herziening van het bestemmingsplan gestart te worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de regels uit de Vr 2014.

### 3.3.1.6 Regeling kleinschalige voorzieningen

In de kernrandzone of daarmee qua ligging en functie gelijk te stellen gebieden laat de Vr 2014 kleinschalige voorzieningen toe. Kleinschalige voorzieningen hebben een gezamenlijke omvang van ten hoogste 90 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

Voor de gemeente is deze regeling vooral relevant wanneer gekeken wordt naar schuilhutten. Er zijn geen andere voorzieningen zoals volkstuinen of sportvelden in het buitengebied aanwezig, waarvoor een dergelijke regeling getroffen dient te worden. In het huidige bestemmingsplan zijn al regels opgenomen voor schuilhutten en sluit hiermee grotendeels aan op de Vr 2014. De oppervlakte aan schuilhutten zou groter kunnen zijn wanneer aangesloten wordt aan het provinciale regels. Nu wordt 20 m<sup>2</sup> aangehouden voor een schuilhut. De ervaring leert dat schuilhutten doorgaans een oppervlakte van circa 25 m<sup>2</sup> hebben. Deze oppervlakte geldt specifiek voor een schuilhut, voor voorzieningen ten behoeve van agrarische activiteiten of nutsvoorzieningen wordt hier niet op ingegaan. Tenslotte is het lastig om te bepalen wat gezien wordt als kernrandzone. Dit onderwerp is voor discussie



vatbaar. Het huidige bestemmingsplan laat schuilhutten toe binnen een straal van 500 meter van de kern van een dorp.

*Afweging:*

- De afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van schuilhutten zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan blijft behouden;
- Met de oppervlakte voor een schuilhut is aangesloten op de in de praktijk gangbare maten (25 m<sup>2</sup>);
- Er worden geen nieuwe mogelijkheden geboden voor andere kleinschalige voorzieningen.

### **3.3.2 Niet-agrarische bedrijven**

#### **3.3.2.1 Regeling niet-agrarisch bedrijven (VAB-beleid)**

De bestemming 'Bedrijf' is van oorsprong een verzamelbestemming in het bestemmingsplan. Hieronder vallen allerlei bedrijfsactiviteiten, zowel niet-agrarisch als agrarisch-verwant zoals een loonwerkbedrijf. Er zijn veel bedrijfsbestemmingen in het buitengebied gelegen. Middels de huidige regels kan een afwijkingsbevoegdheid gebruikt worden voor 15% (niet-agrarisch) of 25% (agrarisch verwant) uitbreiding van het bestaande bedrijfsbebouwingsoppervlak. In februari 2015 is het nieuwe VAB-beleid vastgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een maximum bedrijfsbebouwingsoppervlak bij de vestiging van een nieuw niet-agrarisch bedrijf. Het beleid voorziet niet in de vestiging van agrarisch verwante bedrijven. Voor nieuwbouw is maximaal 600 m<sup>2</sup> opgenomen en voor hergebruik wordt maatwerk toegepast. In het nieuwe VAB-beleid wordt aangegeven dat de regels van de Vr 2014 gevolgd dienen te worden met daarop enkele aanvullingen (de eerder genoemde bedrijfsbebouwingsoppervlak regels; nieuwbouw 600 m<sup>2</sup> en hergebruik maatwerk) en voorziet dus alleen in vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven en niet nieuwe agrarisch verwante bedrijven.

De uitbreidingsmogelijkheden en het onderscheid in bedrijven sluit hiermee niet aan op het nieuwe VAB-beleid. De procentuele uitbreidingsmogelijkheden van 15% en 25% zijn bedoeld om een redelijke doch minimale groei van een bedrijf mogelijk te maken en wordt dan ook niet gezien als concurrerend met de mogelijkheden op een bedrijventerrein. Het is niet wenselijk om bedrijven geheel op slot te zetten na een investering om zich in het buitengebied te vestigen. Aan de huidige regels voor uitbreiding worden geen specifieke voorwaarden gesteld, er wordt altijd aan een uitbreiding meegewerkt.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn wel strenger dan het provinciaal beleid. In het provinciaal beleid wordt alleen uitgegaan van een maximale omvang van het bouwvlak (5.000 m<sup>2</sup> respectievelijk 1,5 hectare). Het is niet de bedoeling om bedrijven de mogelijkheid te geven om te groot te worden in het buitengebied, aangezien dergelijke bedrijven zich op een bedrijventerrein kunnen vestigen.

*Afweging:*

- Het gemeentelijk VAB-beleid is overgenomen in het bestemmingsplan voor vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven;
- Uitbreidingsmogelijkheid voor gevestigde bedrijven van 15% op grond van een afwijkingsbevoegdheid blijft behouden. Deze ruimte wordt ook geboden voor bedrijven die zijn gevestigd op grond van het nieuwe gemeentelijke VAB-beleid.
- Uitbreidingsmogelijkheid voor gevestigde agrarisch-verwante bedrijven van 25% op grond van een afwijkingsbevoegdheid blijft behouden;
- Tot slot zijn concrete voorwaarden opgenomen voor de afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding; een vereiste motivatie dat het bedrijf niet naar het bedrijventerrein kan verplaatsen, kwaliteitsverbetering, motivatie van de noodzaak van uitbreiding en dergelijke zodat deze regels in overeenstemming zijn met de Vr 2014.

### **3.3.3 Cultuur en ontspanning, Maatschappelijk, Recreatie**

#### **3.3.3.1 Regeling voor cultuur en ontspanning en maatschappelijk**

In het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend aan gronden die behoren bij het Boerenbondsmuseum. Thans wordt ervoor gekozen om deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen, met een regeling op maat. Maatschappelijke bestemmingen zijn verder opgenomen wanneer het gaat om niet-agrarische activiteiten van niet commerciële aard, maar wel met een sociaal-cultureel of algemeen maatschappelijk karakter. Tot slot is de bestemming 'Recreatie' toegewezen aan bestaande bedrijven waar de mogelijkheid wordt geboden voor recreatief dag- en nachtverblijf. Al deze type bedrijven hebben de mogelijkheid voor uitbreidingsruimte van 15% middels een afwijkingsbevoegdheid.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn wel strenger dan het provinciaal beleid. In het provinciaal beleid wordt alleen uitgegaan van een maximale omvang van het bouwvlak (5.000 m<sup>2</sup> respectievelijk 1,5 hectare). Om de bedrijven toekomstbestendig te laten zijn, is enige uitbreidingsruimte wel gewenst. Er zijn ook geen signalen dat de uitbreidingsruimte van 15% onvoldoende blijkt te zijn. Wel kan een uitbreiding van bijvoorbeeld een recreatiebedrijf een grote impact hebben op de ruimte (parkeerruimte, verkeersaantrekkende werking en dergelijke). In het huidige plan zijn geen specifieke voorwaarden gesteld, waardoor altijd aan de uitbreiding wordt meegewerkt.

*Afweging:*

- De bestemming 'Cultuur en Ontspanning' vervalt, omdat alleen het Boerenbondmuseum als zodanig is bestemd. Het museum wordt herbestemd als 'Maatschappelijk', relevante regels uit de oude bestemming worden overgenomen in de nieuwe bestemming;
- Uitbreidingsruimte van 15% op grond van een afwijkingsbevoegdheid blijft behouden voor de bedrijven met een maatschappelijke of recreatieve bestemming;

- Daarbij zijn concrete voorwaarden opgenomen voor de afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding, zoals nader onderzoek op de milieunormen (geluid, geur, stof en gevaar), parkeren en de verkeersaantrekkende werking.

### 3.3.3.2 Regeling recreatiewoningen

Diverse bestaande solitaire recreatiewoningen, niet gelegen op een recreatiepark, zijn positief bestemd in het bestemmingsplan. De doelstelling hiervan is dat legale bebouwing en gebruik positief bestemd moet worden. Na onderzoek is een aantal van deze recreatiewoningen ook bestemd als 'recreatiewoning'. Door het toekennen van de bestemming 'recreatiewoning' is enkel de bestaande situatie bestemd.

Uitbreidingsmogelijkheden worden niet opgenomen in de planregels. Daarnaast behelst het bestemmingsvlak enkel de oppervlakte van de woning. Algehele vernieuwing is nog wel mogelijk op de huidige locatie. Daarnaast biedt het bestemmingsplan wel een algemene afwijkingsbevoegdheid om 10% uitbreiding mogelijk te maken.

Op basis van het provinciaal beleid is het mogelijk om de inhoud van een recreatiewoning met maximaal 10% uit te breiden. Deze woningen liggen vaak in het Natuur Netwerk Brabant. Voor de structuur 'Natuur Netwerk Brabant' zijn in de Vr 2014 geen specifieke bouwregels opgenomen, omdat daar normaliter geen bouwmogelijkheden zijn. De 10%-regel uit het 'gemengd landelijk gebied' geldt hier volgens de Vr 2014 dus niet, omdat de NNB niet aangetast mag worden. Uitbreiding is alleen toegestaan als dit geen impact heeft op het NNB.

Hoofddoel voor het NNB is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van gezonde leefgebieden voor de biodiversiteit. De recreatiewoningen moeten alleen bestemd blijven voor recreatie, waarbij de huidige situering en maatvoering bij nieuwbouw gehandhaafd dient te blijven. De oppervlakte en de inhoud mogen dus niet worden vergroot. De beperkte omvang van de woningen is ook om permanente bewoning te voorkomen. In de algemene afwijkingsregels is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding met maximaal 10%. Door de mogelijkheid van herbouw/verbeteren met een kleine uitbreiding is het mogelijk om de woning te moderniseren. Er komen wel aanvragen binnen voor grotere recreatiewoningen. Daarnaast is het mogelijk om binnen de huidige regels van het bestemmingsplan een kelder te realiseren en daarmee een extra ruimte te realiseren.

#### *Afweging:*

- De uitbreidingsruimte van maximaal 10% op grond van een algemene afwijkingsbevoegdheid blijft behouden, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100 m<sup>2</sup> en inhoudsmaten boven 250 m<sup>3</sup>.

### 3.3.4 Wonen

Het huidige bestemmingsplankader sluit grotendeels aan op de regeling van de Vr 2014. De bestemming 'Wonen' is toegekend aan alle locaties waar sprake is van bewoning anders dan als onderdeel van een andere bestemming zoals een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf.

#### Verordening ruimte 2014

In dit bestemmingsplan is nog geen duidelijk kader opgenomen over wat de gemeente als overtollige bebouwing ziet indien een bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar burgerwoning. Sloop van overtollige bebouwing is een onderdeel van kwaliteitsverbetering en is in de gemeentelijke Handreiking Kwaliteitsverbetering opgenomen. Per situatie moet bekeken worden wanneer sprake is van overtollige bebouwing en of de sloopregel van toepassing verklaard kan worden. Middels een uitvoerige inventarisatie is bepaald welke bebouwing van cultuurhistorische belang is. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is afgesproken dat een woning een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> kan hebben. Wanneer de wens er is om deze maximale inhoud te vergroten, moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering. Er is reeds in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor meer inhoud van de woning of oppervlakte bijgebouwen opgenomen in combinatie met de realisatie van kwaliteitsverbetering. Tot slot is de landgoederenregeling nog niet opgenomen in de regels.

#### Afweging:

- Het bestemmingsplan is aangepast conform de Vr 2014;
- De gemeentelijke regels voor de boerderijsplitsing ('Beleidsnotitie boerderijsplitsing') zijn in het bestemmingsplan verwerkt en zijn passend binnen de kaders van de VR 2014;
- De uitbreidingsmogelijkheden met toepassing van kwaliteitsverbetering worden in het bestemmingsplan behouden.
- De landgoederenregeling welke voorziet in verdere ontwikkeling van een landgoed is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een landgoed is een herziening een passend middel waarbij de regels van de provincie worden gevolgd.

#### Voormalige agrarische bedrijfswoningen

In het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel zijn in het verleden bij veel agrarische bedrijven bedrijfswoningen gerealiseerd. Door schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging en automatisering verliezen steeds meer bedrijfswoningen hun verbondenheid met het bedrijf. Daardoor worden veel voormalige bedrijfswoningen feitelijk gebruikt als burgerwoning. Hierdoor ontstaat formeel gezien een situatie die strijdig is met het bestemmingsplan waarin de woning is gelegen. De gemeente zou daartegen in beginsel handhavend moeten optreden. Hierdoor worden woningen onverkoopbaar en dreigen mensen die al tientallen jaren wonen in de (voormalige) bedrijfswoning uit hun huis gezet te moeten worden. Bij bedrijfsbeëindiging kan ervoor worden gekozen om de voormalige bedrijfswoning te be-

stemmen tot 'Wonen'. In de situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft bestaan en de bedrijfswoning door derden wordt bewoond die geen functionele binding hebben met het bedrijf biedt dit echter geen oplossing, omdat de bestemming 'Wonen' een belemmering kan vormen voor de bedrijfsvoerings-/ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf waartoe de woning behoort, aangezien een burgerwoning een hogere beschermingsstatus geniet dan een bedrijfswoning bij het eigen bedrijf.

Op 1 januari 2013 is de 'Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstellen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)', kort gezegd en hierna genoemd de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden. Deze wet bevat een tweetal onderdelen:

1. In de eerste plaats wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.
2. Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen waarin burgers wonen, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze zijn bestemd als bedrijfswoning en genieten daardoor geen bescherming tegen geur en geluid van de eigen veehouderij.

In 2013 heeft de gemeente Gemert-Bakel beleidsuitgangspunten vastgesteld voor de toepassing van de 'Wet plattelandswoningen'. Medewerking aan het gebruik als plattelandswoning kan worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Plattelandswoningen zijn uitsluitend mogelijk bij in werking zijnde agrarische bedrijven;
- Plattelandswoningen zijn alleen mogelijk bij agrarische bestemmingen;
- Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013.

Deze beleidsuitgangspunten zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen.

De aanduiding voor plattelandswoning biedt geen oplossing voor voormalige agrarische bedrijfswoningen op locaties waar het agrarisch bedrijf inmiddels is beëindigd. Gebruik als burgerwoning kan hier alleen worden geregeld door hieraan de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Dit betreft echter een planologische gebruiksactiviteit die in de Vr 2014 wordt gezien als een ruimtelijke ontwikkeling waarop onder andere artikel 3.2 van de Vr 2014 van toepassing is. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Bij de inventarisatie zijn tientallen locaties geconstateerd waar er sprake is van een agrarische bedrijfsbestemming waar het feitelijk gebruik niet overeenkomt met deze bestemming, bijvoorbeeld omdat de bedrijfswoning wordt bewoond als burgerwoning. Het is niet mogelijk om hier zonder nadere afweging een bestemming op te leggen conform het geconstateerde gebruik. Vanuit milieu moet dan een en ander uitgezocht worden en de provincie vereist een kwaliteitsverbetering die de gemeente niet kan garanderen. Daarvoor is medewerking nodig van de eigenaren (en hun investering in het perceel).

Eigenaren zijn echter niet of zelden bereid hierin actie te ondernemen. Dit probleem wordt voor eigenaren alleen actueel bij verkoop van hun woning. De kandidaat-koper krijgt vaak immers geen financiering van de bank als hij formeel niet als burger mag wonen in de aan te kopen woning.

De gemeente heeft besloten niet actief te handhaven naar aanleiding van de geconstateerde strijdigheden, met name omdat het vaak gaat om bewoning door mensen die er al tientallen jaren of zelfs hun hele leven hebben gewoond en die door omstandigheden hun bedrijf hebben moeten beëindigen. De komende planperiode gaat de gemeente echter (wederom) actief met de eigenaren in gesprek over een correcte bestemming. De betreffende woningen worden daarmee nu onder het overgangsrecht gebracht. De gemeente verwacht binnen de planperiode met de betreffende eigenaren tot overeenstemming te komen, met name omdat het niet opnemen van een correcte bestemming tot problemen leidt bij verkoop en omdat de gemeente eventueel door derden kan worden 'gedwongen' om alsnog handhavend op te treden.

#### Inhoudsmaat woningen

De maximaal toegestane inhoud van een burgerwoning is 600 m<sup>3</sup> in het huidige plan, deze inhoud blijkt niet altijd voldoende te zijn bij aanvragen. Voor bedrijfswoningen is een maximale maat van 750 m<sup>3</sup> opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Voor (voormalige) woonboerderijen met een zeker cultuurhistorisch karakter geldt dat de totale bouwmassa, dus inclusief inpandige bedrijfsruimten, gebruikt en verbouwd mag worden voor woondoel-einden.

Zoals eerder vermeld is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) afgesproken dat de inhoud van een woning, zowel burger- als bedrijfswoning, maximaal 750 m<sup>3</sup> kan zijn. Ook is afgesproken wanneer, indien een grotere woning gewenst is, kwaliteitsverbetering toegepast moet worden.

Bij omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning (bij bedrijfsbeëindiging) gelden weer andere inhoudsmaten. Dit resulteert in een woning die onder de regels van een burgerwoning te groot is (750 m<sup>3</sup> in plaats van de gestelde 600 m<sup>3</sup>). Dit is niet wenselijk. Wel sluit het huidige bestemmingsplan aan op de regels met betrekking tot het toepassen van kwaliteitsverbetering wanneer men een woning groter dan 750 m<sup>3</sup> wil realiseren. Hiervoor is reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.



Voor de woningen gerealiseerd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt nu geen maximale inhoud, gezien de investering die gedaan is in het buitengebied. De provincie heeft in een voorgaande bestemmingsplanprocedure voor het buitengebied opgemerkt dat in de regels geen inhoudsmaat is opgenomen met betrekking tot de ruimte-voor-ruimte woningen. De provincie constateert dan ook dat dat artikel van de planregels onvoldoende objectief is geredigeerd temeer omdat in de regels ook geen maximale oppervlakte is bepaald en/of een bestemmingsvlak/bouwvlak is opgenomen. In theorie kan er derhalve een woning worden gebouwd die groter is dan de oppervlakte die wordt gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De provincie acht genoemd artikel in strijd met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 van de Verordening) en de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 (art. 7.8, lid 3 van de Verordening) die een duidelijke ontsteningsdoelstelling kent.

Ook voor de gemeente is ontstening een doelstelling die wordt nagestreefd bij de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel. Echter gezien de investering die gedaan wordt voor een dergelijk kavel is wel het uitgangspunt, en is ook altijd geweest bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte regeling door de provincie, dat er 'serieuze' woningen gerealiseerd mogen worden op een Ruimte voor Ruimte kavel. Vandaar dat de gemeente voor de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen meer ruimte heeft geboden in de planregeling ten opzichte van een reguliere burgerwoning. Sinds jaren geeft de provincie nu aan dat er een meer objectief kader in de planregeling moet worden opgenomen. Bij het bepalen van een objectief kader voor de inhoudsmaat van een Ruimte voor Ruimte woning, wenst de gemeente niet de bovenstaande uitgangspunten los te laten, maar is ook bereid om de ontsteningsdoelstelling beter te verankeren.

Uit nader onderzoek blijkt dat de gemiddelde Ruimte voor Ruimte woning in de gemeente Gemert-Bakel ongeveer 1500 m<sup>3</sup> is, met enige uitzondering daargelaten. Andere gemeenten hanteren doorgaans een maximale maatvoering van 1.500 m<sup>3</sup>. Gemert-Bakel zal deze beleidslijn volgen en in het bestemmingsplan een maximale maatvoering van 1.500 m<sup>3</sup> voor Ruimte voor Ruimte woningen opnemen.

*Afweging:*

- Voor alle woningen wordt een inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> gehanteerd;
- Voor Ruimte voor Ruimte woningen wordt een maximale inhoudsmaat van 1.500 m<sup>3</sup> gehanteerd;
- De afwijkingsbevoegdheid om met kwaliteitsverbetering (of op locatie óf middels bijdrage in het groenfonds) een grotere inhoud van de woning te kunnen realiseren blijft behouden.

### Oppervlakte bijgebouwen

In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is het toegestaan om tot 150 m<sup>2</sup> oppervlakte bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter vergunningsvrij te realiseren. In het huidige bestemmingsplan is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen met een maximale hoogte van 5,5 meter rechtstreeks toegestaan en kan nog 50 m<sup>2</sup> tot 5 meter bouwhoogte vergunningsvrij gerealiseerd worden. Wanneer nog meer oppervlakte aan bijgebouwen wenselijk is, is in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat een bijdrage gedaan moet worden in het BIOfonds .

Vanuit het beeldkwaliteitsplan is het wenselijk dat 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter wordt toegestaan. Hiermee wordt een verspringing in bouwhoogte voorkomen. Uit de praktijk blijkt ook dat 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen niet altijd voldoende is.

### Afweging:

- Bij alle woningen wordt maximaal 150 m<sup>2</sup>, met een hoogte van 5,5 meter aan bijgebouwen toegestaan;
- De afwijkingsbevoegdheid om met kwaliteitsverbetering (of op locatie óf middels bijdrage in het groenfonds) een grotere oppervlakte bijgebouwen te kunnen realiseren blijft behouden.

### **3.3.5 Algemene regels**

Naast specifieke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden per enkel- en/of dubbelbestemming zijn er ook algemene afwijkings- en de wijzigingsbevoegdheden. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn sinds 2006 niet meer gewijzigd. In tien jaar doen zich veel verschillende ontwikkelingen voor die bij het vaststellen van het bestemmingsplan op voorhand niet gepland waren. De algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn daarom inhoudelijk herijkt. De volgende afwijkingsbevoegdheden zijn geactualiseerd:

- Mantelzorg;
- Aan huis verbonden bedrijf en beroep;
- Verbrede landbouw, specifiek de streekwinkel;
- Paardenbakken.

### Mantelzorg

Mantelzorg in bestaande bebouwing is vergunningsvrij op voorwaarde dat sprake is van een behoefte aan zorg. Als een dergelijke aanvraag voldoet aan deze criteria kan het initiatief vergunningsvrij gerealiseerd worden en is dus geen toetsing aan het bestemmingsplan nodig.

De vergunningsvrije mogelijkheid tot mantelzorg laat het niet toe om mantelzorgwoningen te realiseren als er alleen sprake is van alleen een familierelatie (kind-ouder) zonder concrete zorgbehoefte. In het huidige bestemmingsplan laat de afwijkingsbevoegdheid ook mantelzorgwoningen toe als er alleen sprake is van alleen een familierelatie (kind-ouder).

De gemeente wil deze mogelijkheid handhaven. Het kabinet wil dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen en dat de zorg dichtbij wordt georganiseerd. Dit sluit aan bij de wens van mensen om zo lang mogelijk thuis te blijven en het is goed voor de integratie van ouderen en zieken in de samenleving. Vooral op langere termijn zijn er veel voordelen. Ook als ouders (nog) geen concrete behoefte aan zorg hebben is het wenselijk dat zij min of meer zelfstandig maar wel bij de kinderen kunnen wonen. Dit voorkomt dat ouders vereenzamen als ze alleen in hun oude woning blijven wonen en biedt voor de kinderen de mogelijkheid om zorg/hulp op maat te bieden, ook als er (nog) geen zorgindicatie is. Ouders kunnen op hun beurt een rol hebben in de huishouding door bijvoorbeeld bepaalde klussen uit te voeren of op de kleinkinderen te passen. Daarmee kan hen een zinvolle tijdsbesteding worden geboden.

*Afweging:*

- Er wordt uitgegaan van de vergunningsvrije mogelijkheden (dus een mantelzorgwoning mag gerealiseerd worden, mits sprake is van een zorgbehoefte);
- De afwijkingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan voor mantelzorg waarbij alleen sprake is van een ouder-kind-relatie zonder concrete zorgbehoefte, is in deze integrale herziening opnieuw opgenomen;

*Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

In het huidige bestemmingsplan gelden dezelfde voorwaarden voor een aan huis verbonden beroep als voor een aan huis verbonden bedrijf. De regels verschillen wel tussen de bestemmingsplannen in het buitengebied en het stedelijk gebied. Aan huis verbonden beroepen zijn in het stedelijk gebied rechtstreeks toegestaan onder voorwaarden en aan huis verbonden bedrijven middels een afwijkingsbevoegdheid.

Aan huis verbonden beroepen hebben ruimtelijk gezien weinig impact. Het is wel belangrijk om voor dergelijke activiteiten voorwaarden op te nemen om de omvang te beperken. Hiermee blijft het een nevenactiviteit. Aan huis verbonden bedrijven kunnen weer meer impact hebben op de omgeving door de milieuhinder (geluid, geur, stof en gevaar) en parkeren. In het buitengebied is het voornamelijk belangrijk om op milieu te beoordelen of door de nieuwe nevenactiviteit hinder ontstaat voor omliggende functies. Om deze reden wordt thans aangesloten bij de vigerende regelingen in het stedelijk gebied.

*Afweging:*

- Aan huis verbonden beroep wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt bij een (bedrijfs)woning onder de voorwaarde dat het ondergeschikt (nevenfunctie) blijft. Tevens mag vanuit milieu ook geen hinder ontstaan;
- Aan huis verbonden bedrijf wordt middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Ook hier dient gewaarborgd te worden dat het een nevenfunctie blijft en dat geen milieuhinder ontstaat;

- De regels voor aan huis verbonden beroep en bedrijf sluiten aan op de regels in de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied.

#### Verbrede landbouw

Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, zoals opvang van kinderen, ouderen en gehandicapten of het rondleiden op het bedrijf. In de loop der jaren worden steeds meer diverse verzoeken voor nevenfuncties ingediend die aan het buitengebied gerelateerd zijn, zoals theetuinen en dagrecreatie anders dan rondleidingen. Activiteiten gerelateerd aan dagrecreatie, kleinschalige zorgactiviteiten worden door de gemeente ondersteund, mits de kleinschaligheid van de functie goed onderbouwd wordt. Zo moet horeca kleinschalig en onderschikt aan de functie blijven. Horeca of detailhandel als zelfstandige functie is niet gewenst in het buitengebied, deze functie hoort thuis in het centrum. Ook dienen voorwaarden gesteld te worden aan onder andere milieu en parkeren. Er is geen directe aanleiding om nevenactiviteiten op andere bestemmingen dan agrarische bestemmingen niet toe te staan.

#### Afweging:

- Verbrede landbouw (nevenfuncties gerelateerd aan het buitengebied) wordt middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan binnen alle bestemmingen;
- Er worden voorwaarden gesteld aan de ondergeschiktheid, ruimtelijke aspecten en ondergeschiktheid van horeca of detailhandel.

#### Streekwinkel

Door de verkoop van het eigen agrarische of ambachtelijk product ter plaatse kan de betrokkenheid van de consument bij de boerderij en het landschap vergroot worden. Er wordt vanuit gegaan dat de verkoop het hele jaar plaats moet kunnen vinden. Enerzijds om het economisch rendabel te maken, anderzijds om op deze wijze een voldoende breed assortiment in de boerderij- of streekwinkel aan te kunnen bieden. Streekproducten zijn, zoals de naam al impliceert, afkomstig uit de streek. Dit betekent o.a. dat het voeren van 'een supermarkt assortiment' of 'een detailhandelsassortiment vergelijkbaar met een groente/fruitwinkel' met bijvoorbeeld exotische groenten en vruchten niet mogelijk is.

Het betreft 'detailhandel als nevenactiviteit bij het bestaande bedrijf'. Er moet ten minste een stevige relatie liggen tussen de nevenactiviteit 'verkoop in de winkel' en de hoofdactiviteit 'de productie en/of bewerking' van agrarische producten van het eigen bedrijf. Vereist wordt dat tenminste ook de producten worden aangeboden die op het eigen bedrijf geproduceerd en/of bewerkt zijn. Om een waardevolle en rendabele streek- of boerderijwinkel als nevenactiviteit bij het bestaande bedrijf op te kunnen richten wordt 100 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte voldoende geacht. Meer vloeroppervlakte (in m<sup>2</sup>) voor verkoop is niet wenselijk vanuit de concurrentie met de detailhandel in nabij gelegen dorpscentra.

*Afweging:*

- Middels een afwijkingsbevoegdheid wordt detailhandel in de vorm van een streekwinkel toegestaan. Hieraan worden wel verschillende voorwaarden gesteld:
  - Het is toegestaan zowel eigen geproduceerde producten te verkopen, alsmede (erkende) streekproducten (uit bv. de Peel of andere streken in Nederland);
  - Vereist wordt dat tenminste ook de producten worden aangeboden die op het eigen bedrijf geproduceerd en/of bewerkt zijn en daarmee voldoende relatie met het agrarische bedrijf aanwezig blijft;
  - Voorkomen dient te worden dat zelfstandige winkels zich vestigen of de streekwinkels zich ontwikkelen tot zelfstandige winkels;
  - uit een bedrijfsplan moet blijken hoe het assortiment van de streekwinkel wordt bepaald en dat de relatie met het bedrijf voldoende aanwezig is;
- Voor de streek- of boerderijwinkel als nevenactiviteit kan een maximum van 100 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte gebruikt worden voor de verkoop van streekproducten.

Paardenbakken

Dit onderwerp is beschreven onder het onderdeel 'Algemene regels' en niet bij het onderdeel agrarische bedrijven, aangezien naast het bedrijfsmatig houden van paarden ook het hobbymatig houden van paarden voorkomt en ook bij deze vorm van houden van paarden behoefte bestaat aan een paardenbak.

Onder een paardenbak wordt in dit geval verstaan: een stuk grond dat is omheind met een hekwerk en waarin de grond bestaat uit (wit) zand met als doel om hierop met paarden te rijden. In het buitengebied van Gemert-Bakel zijn op diverse locaties paardenbakken gerealiseerd. Een paardenbak dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Dit is nu niet het geval, waardoor het bestemmingsplan strijdig is met de geldende regels uit de Vr 2014. Binnen de bestemming 'Wonen' of andere kleine bestemmingen is het niet realistisch om een paardenbak te realiseren. Een paardenbak is niet altijd onwenselijk en is onder voorwaarden acceptabel in het buitengebied. Hierbij is het belangrijk dat de paardenbak privé gebruikt wordt of als ondergeschikte nevenactiviteit. Zo wordt voorkomen dat een activiteit zich tot bedrijf ontwikkelt. Tot slot speelt de beeldkwaliteit een belangrijke rol, in relatie tot bijvoorbeeld lichtmasten, wanneer een dergelijk initiatief tot ontwikkeling wordt gebracht.

*Afweging:*

- Middels een afwijkingsbevoegdheid worden paardenbakken in het agrarisch gebied toegestaan;
- Hieraan worden verschillende voorwaarden gesteld zoals de locatie, omvang, aantallen en beeldkwaliteit.

### 3.4 Algemene aanpassingen regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse algemene aanpassingen die doorgevoerd worden in de planregels, en daarmee samenhangend, de verbeelding. Deze aanpassingen zijn niet direct gerelateerd aan provinciaal of gemeentelijk beleid. De aanpassingen in deze paragraaf gaan in op een verbeterde juridische vertaling van de regels. Dit heeft twee redenen. Ten eerste blijken regels praktisch niet goed uitvoerbaar te zijn. Dit betreft zowel de praktische uitvoerbaarheid voor de gemeente (o.a. handhaving) als voor de burger (bijv. geen regeling over nieuwe ontwikkelingen zoals een webshop). Ten tweede worden in deze integrale herziening diverse omissies verwerkt. Met de digitalisering van het vorige bestemmingsplan is niet alles goed overgenomen in de planregels. Dit wordt nu alsnog middels deze weg geregeld.

#### 3.4.1 Integratie van vastgestelde plannen

In de afgelopen jaren zijn voor een aantal specifieke locaties specifieke regels opgenomen in diverse partiële herzieningen, maar ook separate bestemmingsplannen zoals 'Bakelse Plassen'. Doordat deze plannen nu geïntegreerd worden in het bestemmingsplan Buitengebied, worden ook verschillende nieuwe functies in het buitengebied toegevoegd.

Uitgangspunt is dat de te integreren bestemmingsplannen en bijbehorende regeling zoveel mogelijk worden opgenomen binnen de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk, waardoor een specifieke regeling in een aantal gevallen noodzakelijk is. Dit betekent dat nieuwe begrippen afkomstig uit deze plannen in de begrippenlijst opgenomen worden in de integrale herziening. Daarnaast zijn ook nieuwe enkelbestemmingen toegevoegd aan het plan, zoals onder andere 'Recreatie – Golfbaan' en 'Recreatie – Recreatiegebied'. Voor het tot het plangebied behorende gedeelte van de militaire vliegbasis De Peel is een specifieke bestemming ('Maatschappelijk – Militair terrein') opgenomen. Ook voor de golfbaan en het recreatieterrein 'De Heibloem' zijn specifieke bestemmingen opgenomen. Ook zijn diverse bestaande enkelbestemmingen aangevuld met regels uit deze andere plannen, zoals specifieke aanduidingen, maatvoering, etc..

#### 3.4.2 Bestemming 'Bedrijf'

##### Aanduidingen niet-agrarische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven

De volgnummers (specifieke vorm van bedrijf - 'getal') voor niet-agrarische bedrijven worden verwijderd en vervangen voor een functieaanduiding (specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch). Hetzelfde geldt voor agrarisch verwante bedrijven, de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - 'getal' is vervangen voor 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant'. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat bestaande en/of (juridisch-planologisch) vergunde bedrijvigheid is toegestaan, met daaraan gekoppeld een maximum percentage uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing. Voor deze systematiek is gekozen omdat in een aantal gevallen in het buitengebied bedrijven bijvoorbeeld zijn aangeduid als categorie 3 bedrijf of hoger, terwijl feitelijk wellicht sprake is van een lagere milieucategorie. Om deze

met nu milieucategorie 3 ook zo vast te leggen, mag daar altijd milieucategorie 3 komen, ook al is de actuele activiteit maar milieucategorie 2. Door te verwijzen naar de vergunning is het plan altijd actueel en kan op dat moment bepaald worden welke milieucategorie is toegestaan. Deze regeling biedt voor de betreffende bedrijven voldoende waarborgen dat ze hun huidige bedrijfsactiviteiten kunnen blijven voortzetten en voorkomt anderzijds dat er ongewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd zonder dat daar een goede afweging aan vooraf is gegaan. Daarmee wordt uitgegaan van de meest flexibele oplossing.

### **3.4.3 Bestemming 'Natuur'**

#### *Groenelementen*

Het huidige bestemmingsplan bevat enkele waardevolle landschapselementen. Dit kunnen waardevolle groenstructuren zijn, zoals een bomenrij of houtwal, maar ook (onverharde) wandelpaden kunnen voor het landschap zeer waardevol zijn. Deze elementen zijn dan ook in het huidige bestemmingsplan beschermd met een separate bestemming ('Groen' met 'Waarde - Natuur en Landschap'). Echter in de loop der jaren is geconstateerd dat op diverse plekken de bestemming niet juist is gesitueerd. Door deze nieuwe inzichten vanuit de gemeente is besloten om de groenelementen anders te bestemmen. Alle groenelementen worden nu opgenomen in de bestemming 'Natuur' en zijn onderverdeeld door middel van een functieaanduiding 'bos', 'landschapselement' of 'zandweg'.

### **3.4.4 Bestemming 'Wonen'**

Voor diverse locaties is de aanduiding voor twee (of meer) wooneenheden opgenomen. De reden hiervoor is dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2010, vanwege een tekenfout in de verbeelding, op diverse locaties deze maatvoeringsaanduiding is vervallen.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 (voorganger van Buitengebied 2010) is het derhalve een bestaand recht dat er op deze locaties twee of meer wooneenheden aanwezig zijn. Deze omissie uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 wordt hiermee hersteld. De locaties waar deze maatvoeringsaanduiding is opgenomen om dat geconstateerd is dat dit bestaande recht gebaseerd is op bijvoorbeeld een vergunning (en dus niet de tekenfout uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010) is dit separaat verantwoord in de lijst van wijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor een aantal locaties binnen de gemeente Gemert-Bakel is een maatvoeringseis opgenomen, waarmee twee woningen op deze locaties juridisch-planologisch worden toegestaan. Het betreft de volgende locaties:

#### **Bakel**

- Geneneind 2/4, Bakel
- Geneneind 8/8a, Bakel
- Geneneind 12/12a, Bakel
- Geneneind 14/14a, Bakel
- Mathijseind 2, Bakel



- Nuijeneind 3/5, Bakel
- Zand 6/6a, Bakel
- Neerstraat 1, Bakel
- Grotel 4/6, Bakel
- Muizenhol 5/5a, Bakel
- Witven 4/6, Bakel
- Neerstraat 14, Bakel
- Nuijeneind 4/6, Bakel
- Dakworm 1/1a, Bakel
- Oudestraat 1/1a, Bakel
- Grotelseheide 5-7, Bakel
- Neerstraat 11-13-5, Bakel\*\*

**\*\* Toevoeging van 3 wooneenheden**

- Zaarvlaas 2-2a, Bakel
- Oudestraat 6-8, Bakel
- Oudestraat 3-5, Bakel

#### **De Mortel**

- Paashoefsedijk 18/20, De Mortel
- Leemkuilenweg 13/15, De Mortel
- Paashoefsedijk 11/13, De Mortel
- Milschot 33-35, De Mortel
- Den Hoek 31, De Mortel
- Dr. De Quayweg 75, De Mortel
- Venraysedijk 50, De Mortel
- Zandstraat 36/38, De Mortel

#### **De Rips**

- Min. Rommedreef 2/2a, De Rips
- Burgemeester v.d. Wildenberglaan 2-2a, De Rips

#### **Elsendorp**

- Ripseweg 38-40, Elsendorp
- Elsendorpseweg 72, Elsendorp
- Keizersberg 24-26, Elsendorp

#### **Gemert**

- Serisweg 30-36, Gemert
- Boekelseweg 24-24a, Gemert
- Koksedijk 6-10, Gemert:
- Sijpseweg 49-53, Gemert
- Scheiweg 100-105, Gemert\*\*

**\*\* Toevoeging van 3 wooneenheden**

- Sparrenweg 7/9, Gemert
- Wijnboomlaan 21/23, Gemert
- Hazeldonklaan 41/43, Gemert
- Kromstraat 33, Gemert

- Kromstraat 28-/30, Gemert
- Broekstraat 39/39a, Gemert
- Broekstraat 43/45, Gemert
- Kromstraat 1/3, Gemert
- Oudestraat 116, Gemert
- Wijnboomlaan 12-14, Gemert
- Broekstraat 52, Gemert
- Boekent 4-6, Gemert
- Heikampseweg 21, Gemert
- Boekelseweg 28/30, Gemert
- Pandelaar 70/70a, Gemert
- Haveltweg 68/68a, Handel

#### **Milheeze**

- Hoberg 6/6a, Milheeze
- Schutsboom 13/15, Milheeze
- Bocht 7a/9, Milheeze
- Laren 4-4a, Milheeze

### **3.4.5 Algemene bouwregels**

#### *Afwijken van de bouwregels*

In deze algemene bouwregel is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen voldaan moet worden aan de parkeernormen middels een dynamische verwijzing.

### **3.4.6 Algemene aanduidingsregels**

#### *Toevoeging 'veiligheidszones' en 'geluidzones'*

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn veiligheidszones opgenomen waaraan getoetst moet worden op externe veiligheid wanneer een initiatiefnemer in deze zone een ontwikkeling (realisering van een (beperkt) kwetsbaar object) wil mogelijk maken of uitbreiden. Hetzelfde geldt voor het aspect 'geluid', verschillende geluidzones zijn opgenomen waaraan getoetst dient te worden, wanneer binnen deze aanduiding een ontwikkeling gewenst is.

#### *Toevoeging 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop 1' en 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2'*

Deze gebiedsaanduidingen met bouwregels zijn opgenomen voor de bescherming van de daar voorkomende molens.

#### *Aanpassing 'Vrijwaringszone – invloedszone Peelrandbreuk'*

De vrijwaringszone voor de Peelrandbreuk blijft behouden. De aanduiding is in de herziening aangepast ten noorden van Gemert. Ten zuiden van Handel is de vrijwaringszone verwijderd.

#### *Toevoeging 'Vrijwaringszone – Waterloop'*

Vanuit het Waterschap is het noodzakelijk om de A-waterlopen te bestemmen inclusief de Keurzone van 5 meter. De waterlopen zelf hebben de bestemming 'Water' toegekend gekregen en de Keurzone is opgenomen als 'Vrijwaringszone – Waterloop'. In de algemene bouwregels wordt aangegeven dat binnen deze zone niet gebouwd mag worden.

#### *Toevoeging 'Vrijwaringszone – wijstgebied'*

De Vrijwaringszone- wijstgebied is opgenomen in de integrale herziening. De zone is bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van het geohydrologisch verschijnsel wijst in wijstgebieden.

#### *Verwijdering vrijwaringszone – Natte Natuurparel*

De gebiedsaanduiding die opgenomen is in de uiterste zuidoostgrens is niet overgenomen in de integrale herziening. De zone is niet meer opgenomen in het Provinciale Milieu- en Waterplan en daardoor niet meer noodzakelijk.

#### *Verwijdering aanduiding 'voormalige boerderij (wob)'*

De aanduiding 'wob' heeft geen functie meer in het bestemmingsplan en is daarom verwijderd.

### **3.4.8 Algemene afwijkingsregels**

#### *Aan huis verbonden bedrijf en internethandel*

In de algemene afwijkingsregels voor een aan huis verbonden bedrijf en het begrip 'internethandel' is opgenomen dat internet- of webwinkels alleen zijn toegestaan als geen sprake is van verkoop aan huis, afhalen van producten. Internethandel met een ruimtelijke impact wordt ongewenst geacht. Voor het overige mag geen sprake zijn van detailhandel bij een aan huis gebonden bedrijf, met uitzondering van verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als nevenactiviteit.

### **3.4.7 Algemene procedureregels**

Het artikel dat gaat over de algemene procedureregels is verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit artikel wordt niet noodzakelijk geacht omdat alle procedures reeds wettelijk zijn geregeld in de Wro en in de Wabo.

## **3.5 Locatie gebonden wijzigingen**

In onderstaande tabel is per kern aangegeven welke locatie-gebonden wijzigingen zijn doorgevoerd en waarom. Kolom 1 geeft het adres aan, kolom 2 geeft de aanpassing weer en tenslotte in kolom 3 de reden of de onderbouwing. In de tabel zijn de enkelbestemmingen weergegeven waarvoor de aanpassingen van toepassing zijn.

| <b>Bakel</b>           |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esp 4-6, Bakel         | Reparatie bestemming 'Wonen' en toekennen 2 wooneenheden op de verbeelding              | In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn twee woningen toegekend middels het aanduiden van 2 wooneenheden. Daarnaast is een bouwvergunning voor een garage ten oosten van het perceel afgegeven. Een deel van de garage valt buiten het bouwvlak. Beide onderdelen zijn gerepareerd op de verbeelding door het bouwvlak strak om deze functies heen te leggen.                                              |
| Nederheide 4, Milheeze | Bebouwingspercentage opnemen en aanduiding voor minicamping verwijderen van verbeelding | Voor de locatie is een bebouwingspercentage opgenomen van 90% en de aanduiding 'minicamping' is verwijderd. Hiermee is de feitelijke situatie planologisch-juridisch geborgd.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Heidveld 8, Bakel      | Bouwvlak aanpassen op verbeelding                                                       | De enige bebouwing welke wel vergund is, is niet binnen het bouwvlak gelegen. De belijning van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' was zeer grof, de vergunning is dus wel passend binnen het bestemmingsplan afgegeven. Na de herziening in 2006 is door een digitale en veel gedetailleerdere belijning de bebouwing buiten het bouwvlak komen te vallen. De bebouwing is nu binnen het bouwvlak gesitueerd. |
| Mathijseind 12, Bakel  | Bouwvlak aanpassen op verbeelding                                                       | Het noordelijke gedeelte van de stal is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Deze stal is al in de jaren '90 gerealiseerd en vergund. Met het digitaliseren van het bestemmingsplan is de stal buiten het bouwvlak komen te liggen. Het bouwvlak is op dit punt nu gerepareerd.                                                                                                                            |
| Neerstraat 14, Bakel   | Woning binnen het bouwvlak situeren                                                     | De vergunde woning is buiten het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak is nu strak om de woning gelegd, waardoor deze binnen het bouwvlak is gesitueerd.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nuijeneind 5, Bakel    | Opnemen bestemming 'Recreatie' op verbeelding                                           | In juli 2009 is een wijzigingsplan voor het opstarten van een recreatiebedrijf (Theetuin 'De Wilde Framboos') vastgesteld. Deze locatie is nu ook als zodanig bestemd.                                                                                                                                                                                                                                             |

|                      |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Roessel 8, Bakel     | Bestemming 'Groen' vervangen voor 'Agrarisch' op verbeelding                                                                      | Zonder nadere motivering is een gedeelte van de zuidwestelijke gronden van de eigenaar van Roessel 8 bestemd als 'Groen'. Deze gronden worden gebruikt voor agrarische doeleinden en hebben daarom weer de bestemming 'Agrarisch' gekregen.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Speurgt 4, Bakel     | Bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'recreatiewoning' opnemen op verbeelding                                                    | In de jaren '70 zijn vergunningen verleend voor de verbouw tot vakantiehuis en zwembad. De bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning' op de bestaande bebouwing en het zwembad is daarom opgenomen op deze locatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rootvlaas 2, Bakel   | Bouwvlak aanpassen op verbeelding                                                                                                 | In 2007 is een vergunning verleend voor de nieuwbouw van twee stallen ten zuiden op het perceel. Gedeeltelijk zijn deze stallen nu buiten het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak is daarom strak om de bebouwing gesitueerd zodat deze omissie gerepareerd is.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Neerstraat 11, Bakel | Bestemming 'Maatschappelijk' omzetten naar 'Wonen' en toevoegen aanduiding specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit recreatie' | Op deze locatie is sprake van een maatschappelijke nevenfunctie, geen hoofdfunctie. Ook vanuit milieu is gemotiveerd waarom sprake is van een hoofdfunctie 'Wonen'. Het museum en camping worden als nevenfunctie gezien (zie bijlage 3)                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zaarvlaas 2, Bakel   | Bouwvlak aanpassen op verbeelding                                                                                                 | In 2008 en in 2009 hebben bestemmingsplanherzieningen plaatsgevonden voor deze locatie. In 2008 is het reeds doorlopen wijzigingsplan ook verwerkt. In 2009 is met een procedure de woning weer binnen het bouwvlak gelegd met een aanduiding voor 2 woningen. Echter is hierbij de uitbreiding aan de oostzijde zoals verwerkt in het plan 2008 weer vervallen. Het bouwvlak dient dan ook conform de herziening uit 2008 aan de oostzijde uitgebreid worden zodat alle gebouwen weer binnen het bouwvlak liggen. |

| <b>De Mortel</b>               |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bakelseweg, De Mortel          | Bestemming 'Verkeer' opnemen op de verbeelding              | Ten hoogte van Bakelseweg 32 in De Mortel is een gedeelte van de weg niet bestemd. De bestemming 'Verkeer' is hiervoor op de weg opgenomen.                                                                                                                                      |
| Den Hoek 45, De Mortel         | Omzetten bestemming naar 'Agrarisch' op verbeelding         | De bestemming 'Natuur' is voor deze locatie omgezet naar 'Agrarisch' in de verbeelding.                                                                                                                                                                                          |
| Koekoekweg 20, De Mortel       | Bouwwlak verplaatsing                                       | Het bouwwlak is naast de woning gesitueerd. Het bouwwlak is nu zo verplaatst dat de woning binnen de bestemming Recreatie is gelegen.                                                                                                                                            |
| Oude Bakelsedijk 51, De Mortel | Bouwwlak verplaatsing                                       | Het bouwwlak is naast de recreatiewoning gesitueerd. Het bouwwlak is nu zo verplaatst dat de recreatiewoning binnen de bestemming Recreatie is gelegen.                                                                                                                          |
| Venraysedijk 53, De Mortel     | Bouwwlak aanpassen op verbeelding                           | In 2006 is een vergunning verleend voor de nieuwbouw van een loods ten zuidwesten op het perceel. Gedeeltelijk is deze loods nu buiten het bouwwlak gelegen. Het bouwwlak is daarom strak om de bebouwing gesitueerd zodat deze omissie gerepareerd is.                          |
| Reebos 6, De Mortel            | Vergroting van het bouwwlak                                 | In 2009/2010 is een wijzigingsprocedure doorlopen voor het vergroten van het bouwwlak. Per abuis is deze bouwwlakvergroting niet doorgevoerd in het vigerend bestemmingsplan. De bestemming wijzigt niet, alleen het bouwwlak wordt middels dit bestemmingsplan alsnog vergroot. |
| Heikampseweg 4-4a, De Mortel   | Bedrijfsbestemming opnemen op verbeelding                   | Het reeds aanwezige loonwerk- en grondverzetbedrijf wordt in overeenstemming gebracht met de situatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006, uitgezonderd de bedrijfswoning zoals die destijds in dit bestemmingsplan is opgenomen.                           |
| Breemhorstsedijk 60, De Mortel | Opnemen functieaanduiding 'waterrecreatieve doeleinden – 1' | De vliegvisvijver inclusief de wateractiviteiten die er nu plaatsvinden worden bestemd middels de functieaanduiding 'waterrecreatieve doeleinden – 1'. Tevens wordt het bestemmingsvlak 'Water' en 'Recreatie' afgestemd op het feitelijk gebruik.                               |

| <b>De Rips</b>                         |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Burgemeester Wijt-vlietlaan 7, De Rips | Bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen' opnemen op de verbeelding | De woning aan de Burgemeester Wijt-vlietlaan 7 in De Rips heeft de bestemming 'Natuur'. Dit dient de bestemming 'Wonen' te zijn en het stuk noordwestelijk hiervan 'Agrarisch' en is daarom aangepast op de verbeelding                                                                   |
| Eiermijndreef 3, De Rips               | Bouwvlak juist opnemen op de verbeelding                    | Het bouwvlak van deze locatie is niet juist overgenomen vanuit het wijzigingsplan in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en is nu gecorrigeerd.                                                                                                                                            |
| Eiermijndreef 7, De Rips               | Koppelteken toevoegen op de verbeelding                     | Koppeling tussen de twee bouwvlakken is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' verwijderd. In deze integrale herziening is het koppelteken weer toegevoegd op de verbeelding.                                                                                                         |
| Oploseweg 2, De Rips                   | Bouwvlak aanpassen                                          | Het bouwvlak is zo aangepast dat de vergunde stal, sleufsilo en de mestsilo binnen het binnen het bouwvlak zijn gelegen. Hiermee is de feitelijke en vergunde situatie juridisch-planologisch kloppend gemaakt. (zie bijlage).                                                            |
| Jodenpeeldreef 5, De Rips              | Verwijderen functieaanduiding 'intensieve veehouderij'      | Naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad is besloten dat op deze locatie geen intensieve veehouderij meer komt, daarom wordt op deze locatie de functieaanduiding "intensieve veehouderij" van de locatie verwijderd. Zie de bijbehorende motie en besluitenlijst in de bijlage. |

| <b>Elsendorp</b>                        |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elsendorpseweg 10, Elsendorp            | Twee bouwvlakken samenvoegen tot één op de verbeelding | Het bouwvlak is abusievelijk gesplitst in twee bouwvlakken. Het bouwvlak is gerepareerd, waardoor nu weer sprake is van één bouwvlak.                                                                               |
| Elsendorpseweg 86, Elsendorp            | Bestemming 'Agrarisch' toekennen op verbeelding        | Ten zuidoosten van de stallen op dit perceel is nu een rechthoekig stuk bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met een bebouwingspercentage van 0%. Dit stuk is herbestemd naar 'Agrarisch'.                     |
| Hendrik Jan IJpenberglaan 45, Elsendorp | Bouwvlakvergroting op verbeelding                      | De bebouwing (garage) is niet geheel binnen het bouwvlak gelegen. De gemeente is verplicht om de bouwvlakken in overeenstemming te brengen met de bestaande (vergunde) bebouwing. Het bouwvlak is daarom aangepast. |



|                                         |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeelandsedijk 62, Elsendorp             | Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij' van verbeelding                           | Dit bouwvlak is in eigendom van de gemeente. Het perceel wordt niet verkocht ten behoeve van intensieve veehouderij, daarom is de aanduiding verwijderd.                                                                                                                                                                                     |
| Hendrik Jan IJpenberglaan 41, Elsendorp | Aanpassen bouwvlak op verbeelding                                                         | De Raad van State heeft geoordeeld dat het bouwvlak weer aangepast moet worden conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Echter is de wens om het bouwvlak uit te breiden ten oosten zodat een garage gerealiseerd kan worden. Het bouwvlak is gerepareerd en heeft de vorm van het bouwvlak uit bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. |
| Paradijs 25a, Elsendorp                 | Aanpassen bouwvlak op verbeelding                                                         | Er is in 2009 een vergunning verleend voor de bouw van de meest noordelijke stal. Deze valt nu buiten het bestemmingsvlak. Deze vergunde stal (inclusief omliggende verharding) is nu binnen het bouwvlak gesitueerd.                                                                                                                        |
| Paradijs 49, Elsendorp                  | Aanpassen bouwvlak op verbeelding                                                         | In 1995 is een vergunning verleend voor de uitbreiding van de meest westelijk gelegen stal. Het bouwvlak is strak om deze stal gelegd, zodat de stal nu binnen het bouwvlak is gesitueerd.                                                                                                                                                   |
| Ripseweg 24, Elsendorp                  | Aanpassen bouwvlak aangepast                                                              | In 2010 is een bestemmingsplanwijziging geweest en een vergunning verleend voor een zorgboerderij. De bouwvergunning voor de zorgboerderij zelf valt buiten het bouwvlak. Op basis van het inrichtingsplan is het bouwvlak aangepast (zie bijlagen).                                                                                         |
| Elsendorpseweg 70, Elsendorp            | Gedeeltelijk bestemmen van 'Wonen' naar 'Agrarisch'                                       | Een gedeelte van het kadastraal perceel C, nummer 4571 is bestemd van 'Wonen' naar 'Agrarisch'. Dit perceel is in eigendom van het melkveebedrijf aan Elsendorpseweg 74 en dus ook in gebruik voor agrarische doeleinden.                                                                                                                    |
| Paradijs 19, Elsendorp                  | Agrarisch-Agrarisch bedrijf met de aanduiding "sa-nevna" (nevenactiviteit niet-agrarisch) | In ruil voor beëindiging van de varkenshouderij aan de Bocht 20 en Weijer 3 en 5 in Milheeze wordt het gebruik van het agrarisch bedrijf aan de Paradijs 19 te Elsendorp als akkerbouwbedrijf met als neventak een paardenpension en -houderij, een landbouwmechanisatiebedrijf en een loonwerkbedrijf mogelijk gemaakt (zie bijlage 9).     |
| Zeelandsedijk 62, Elsendorp             | Vormverandering bouwvlak                                                                  | Het bestemmingsvlak komt niet overeenkomst met de eigendomssituatie. De vorm van het bestemmingsvlak wordt in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie. De grootte van                                                                                                                                                              |

|                             |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                                                                                                | het bestemmingsvlak blijft hierbij gelijk. Daarnaast wordt planologisch-juridisch geregeld dat er geen extra uitbreidingsmogelijkheden mogelijk gemaakt worden.                                                                                                                                                                                                        |
| Zeelandsedijk 32, Elsendorp | Vergroten bestemming 'Wonen'                                                                   | De bestemming 'Wonen' wordt zo vergroot dat de bestaande en vergunde garage binnen het bestemmingsvlak gesitueerd is.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Paradijs 31-35, Elsendorp   | Uitsterfregeling opnemen voor Paradijs 31 en 35 ten behoeve van het gebruik als burgerwoningen | Op 10 oktober 2017 heeft het college van B&W besloten om alle drie de vergunde woningen (31, 33 en 35) te bestemmen als bedrijfswoning en voor de woningen aan Paradijs 31 en 35 een uitsterfregeling op te nemen t.b.v. het gebruik als burgerwoning (overgangsbepaling). Relevante stukken n.a.v. dit besluit zijn opgenomen als bijlage 37 bij dit bestemmingsplan. |

| Gemert                        |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koksedijk 1, Gemert           | Bestemming Recreatie met een agrarische nevenbestemming en bouwvlak opnemen  | De bestemming 'Agrarisch' is omgezet naar 'Recreatie' met agrarische nevenbestemming. Perceel O, sectienummer 2144 behoort ook tot de bestemming 'Recreatie'. Binnen dit deel van het bestemmingsvlak mag alleen geparkeerd worden. Hier is daarom geen bouwvlak opgenomen. Middels een vrijstelling (artikel 19.1 WRO) is bovenstaande reeds verleend, maar nog niet doorgevoerd. |
| Rooije Hoefsedijk 105, Gemert | Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfunctie' op verbeelding | In 2011 is een vergunning verleend voor het inpandig realiseren van een recreatiewoning op deze locatie. Door het opnemen van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfunctie' is deze vergunning verwerkt.                                                                                                                                                               |
| Broekkantseweg 9, Gemert      | Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit recreatie'   | De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit recreatie' is opgenomen conform de vorige bestemmingsplannen 'Buitengebied' 1998 en 2006 ten behoeve van het aanwezige vakantiehuis.                                                                                                                                                                                    |
| Boekelseweg ong., Gemert      | Bouwvlak verwijderen en wijzigen naar 'Agrarisch'                            | Een gedeelte van het bedrijf aan Boekelseweg 15 (ca. 1.28.38 ha van de in totaal 4 ha) ligt onder het tracé van de geplande Noord Om Gemert. Een gedeelte van ca. 2 ha wordt gebruikt als ruilgrond voor de aanliggende eigenaar. Ten behoeve van de realisatie van de Noord Om                                                                                                    |

|                     |                              |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                              | moet een oppervlakte van ca. 2,9 ha van de eigenaar worden gekocht. Van deze ruilgrond moet het bouwvlak gehaald worden om bouw-mogelijkheden te voorkomen op deze ca. 2 hectare ruilgrond (zie bijlagen) |
| Scheiweg 63, Gemert | Poel bestemmen naar 'Natuur' | Met behulp van een wijzigingsplan is de woning aan Scheiweg 63 te Gemert gesplitst. De gerealiseerde poel dient nog als 'Natuur' bestemd te worden, zie bijlagen voor een nadere onderbouwing.            |

| Handel                        |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Handelseweg 62, Handel        | Herstellen van het bouwvlak op verbeelding opnemen bestemming 'Wonen' | In 2003 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslagloods. Daarnaast wordt in de vergunning toegestaan dat een gedeelte als binnenplaats wordt gebruikt, in plaats van natuur zoals het nu bestemd is. Het bouwvlak is gerepareerd en de bestemming 'Wonen' is toegekend.                                                                                                                             |
| Heereveldseweg 26a-28, Handel | Omzetten naar bestemming 'Wonen' beide locaties op verbeelding        | De kadastrale grenzen van beide woningen worden aangehouden voor de twee bouwvlakken. Hiermee wordt voldoende afstand aangehouden tussen de woningen en agrarisch bedrijven. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.<br><br>De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' blijft op overige gronden gehandhaafd, zodat hier grondgebonden activiteiten, niet zijnde een veehouderij, uitgevoerd kunnen worden. |
| Kapelweg 43, Handel           | Wijziging van het bestemmingsvlak                                     | Ten oosten van de woning ligt een gedeelte van de verharding buiten het bestemmingsvlak. De lijn is nu zo getrokken dat dat alle verharding binnen het bestemmingsvlak ligt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Haveltweg 74-76, Handel       | Opnemen 'aantal wooneenheden: 2' op verbeelding                       | Uit onderzoek blijkt dat voor beide woningen in het verleden een vergunning is verleend. Deze vergunningen zijn ook aanwezig, daarom is voor deze locatie de aanduiding 'aantal wooneenheden: 2' opgenomen.                                                                                                                                                                                                         |

| <b>Milheeze</b>                                                      |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Berken 9-12, Milheeze                                                | Verwijderen noordelijk koppelteken op verbeelding                                                                                          | Een deel van de veehouderij is herbestemd waardoor hier nu een ander bestemmingsplan geldt. Van de twee aanwezige koppeltekens is het noordelijke teken van de verbeelding verwijderd.                                                                                                                                                                                                                              |
| Weijer – Steenoven, Milheeze                                         | Bestemming naar 'Natuur' op verbeelding                                                                                                    | Tussen de Weijer en Steenoven is een stuk agrarische grond gelegen welke in gebruik is genomen als Ecologische Verbindingszone, onderdeel uitmakende van de Esperloop. Het perceel staat kadastraal bekend als, gemeente Bakel, sectie S, nummer 909 en wordt bestemd naar 'Natuur'.                                                                                                                                |
| Kreijtenberg - Heibloem, Milheeze                                    | - Bestemming 'Natuur' toekennen op de verbeelding<br>- Deels bestemming 'Water' verwijderen en herbestemmen als 'Agrarisch' op verbeelding | Ten westen van de Heibloem en ten oosten van de Kreijtenberg is een perceel gelegen, kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie B en nummer 1439. Dit perceel wordt als 'Natuur' bestemd. Daar waar nog geen bestemming 'Natuur' is opgenomen.<br><br>Daarbij is de bestemming 'Natuur' op het gedeelte natuur ten zuiden van de Esperloop verwijderd (Kreijtenberg 4a). Dit stuk is herbestemd naar 'Agrarisch'. |
| Kadastraal: gemeente Bakel, Sectie K, nummer 1418 en 1388 - Milheeze | Bestemmen naar 'Natuur' op verbeelding                                                                                                     | Dit perceel is in het kader van het Natuur Netwerk Brabant ingezet voor natuurontwikkeling, daarom is de bestemming 'Natuur' toegekend.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Greef 4, Milheeze                                                    | Bestemming 'Wonen' opnemen op verbeelding                                                                                                  | Aan Greef 4 is een voormalige bedrijfswoning van een beëindigd agrarisch bedrijf gelegen. In het voorgaande bestemmingsplan zou dit perceel de bestemming 'Wonen' toegekend krijgen, dit is abusievelijk niet meegenomen. In deze integrale herziening is dit alsnog gerepareerd.                                                                                                                                   |
| Heibloem 13, Milheeze                                                | Bestemming 'Agrarisch' opnemen in verbeelding                                                                                              | Het aangrenzend perceel aan Heibloem 13 (bestemming 'Wonen') is bestemd als 'Natuur' terwijl het feitelijk gebruik agrarisch is. Eigenaar heeft verzocht om de bestemming 'Agrarisch' op te nemen. De bestemming 'Wonen' verandert niet en het aangrenzend perceel is bestemd als 'Agrarisch'.                                                                                                                      |

|                           |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kattevlaas 4-4a, Milheeze | Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij' en een maatvoeringseis opgenomen voor twee woningen | De eigenaar van deze locatie doet mee aan de VIV-regeling. In het kader van deze regeling wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd van de locatie. Tevens wordt een maatvoeringsaanduiding voor twee woningen toegevoegd.                                                                                                                                                               |
| Kaweide 3, Milheeze       | Vormverandering bouwvlak                                                                            | Een gedeelte van de (meest noordelijk) vergunde stal is het buiten het bouwvlak gelegen. Op deze locatie mogen geen nieuwe bouwrechten ontstaan, daarom is het bouwvlak strak om deze stal gelegd.                                                                                                                                                                                                     |
| Kaweide 8 en 8a, Milheeze | Vormverandering bouwvlak en aanpassen aanduiding in regels en verbeelding                           | Een gedeelte van de meest oostelijke stal is buiten het bouwvlak gelegen. Dit is vergund met een vrijstelling. Het bouwvlak is hier strak omheen gelegd. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vuurwerkopslag' veranderd in 'specifieke vorm van agrarisch – vuurwerkopslag en verkoop' en gesitueerd op het juiste gedeelte van de loods waar de opslag en verkoop plaatsvindt. |
| Peeldijk 10c, Milheeze    | Bouwvlakuitbreiding                                                                                 | Het bouwvlak is deels om de recreatiewoning gesitueerd. Het bouwvlak is nu zo uitgebreid dat de recreatiewoning binnen de bestemming 'Recreatie' is gelegen en de bestemming overeenkomt met de BAG-registratie.                                                                                                                                                                                       |
| Oude Kerkbaan 9, Milheeze | Vormverandering bouwvlak                                                                            | Een gedeelte van de (noordoostelijke) vergunde stal is het buiten het bouwvlak gelegen. Op deze locatie mogen geen nieuwe bouwrechten ontstaan, daarom is het bouwvlak strak om deze stal gelegd.                                                                                                                                                                                                      |

## **4. EFFECTEN**

### **4.1 Inleiding**

Veel milieuaspecten hangen nauw samen met het functioneel gebruik van het buitengebied. Veel milieuaspecten worden geregeld via het milieuspoor, zoals bijvoorbeeld verzuuring (geregeld in de Wet Ammoniak en Veehouderij) en geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)). De voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten worden in deze paragraaf toegelicht

### **4.2 Bodem**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties en bestaande bouwtitels, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid), is toetsing van milieuhygiënische haalbaarheid (waaronder de bodemkwaliteit) als randvoorwaarde opgenomen.

### **4.3 Milieueffectrapportage**

#### **4.3.1 Algemeen**

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

#### **4.3.2 Plan-MER**

Het voorgenomen planologisch beleid van de gemeente voor de veehouderij kan worden aangemerkt als een kader voor latere m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten. Om die reden dient voor het bestemmingsplan de m.e.r.-procedure te worden doorlopen en is een milieueffectrapport (MER) opgesteld en ligt de focus van het MER bij de mogelijke milieugevolgen van de ontwikkeling van veehouderijen, in relatie tot de planologische ruimte die is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

Nadat de gemeente Gemert-Bakel eerst aan de hand van een notitie in 2016 advies heeft ingewonnen over het uit te voeren onderzoek, de gemeenteraad nadere besluiten heeft genomen m.b.t. de beleidskeuzen voor het bestemmingsplan en de provincie Noord-Brabant in juli 2017 haar kaders heeft geactualiseerd, is het ontwerpbestemmingsplan en dit MER opgesteld. Zie bijlage 38 voor de PlanMER.

#### *Onderzochte scenario's*

Voor het MER is het van belang de mogelijke milieueffecten van benutting van de in het bestemmingsplan geboden planologische ruimte in beeld te brengen. Omdat niet bekend is hoe de ontwikkeling er uit gaat zien, (welke bedrijven gaan groeien/stoppen en in welke mate) is er gewerkt met ontwikkelscenario's. Er zijn twee scenario's onderzocht, één scenario dat uitgaat van een "trendmatige ontwikkeling", welke aansluit bij trendmatige ontwikkeling van de afgelopen jaren, onder meer steeds verdergaande schaalvergroting. In het trendmatig scenario is uitgegaan van een groei van 10% van de economische omvang van de vergunde veestapel in de periode tot en met 2028 t.o.v. de vergunde situatie in oktober 2017. Naast dit scenario is een "worst case" scenario gemodelleerd en op effecten doorerekend. Dit scenario gaat uit van maximale benutting van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

#### *Waarmee zijn de effecten van de scenario's vergeleken?*

De huidige situatie is in het MER beschreven aan de hand van de gegevens uit vergunningen en meldingen van veehouderijbedrijven, in combinatie met de verbeelding en planregels uit het concept ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2017. Dit geeft de vergunde situatie weer. De vergunde dieraantallen kunnen afwijken van de werkelijk gehouden dieraantallen. Voor een Voortoets in het kader van de Wet Natuurbescherming dient als referentie uitgegaan te worden van de werkelijk gehouden dieraantallen. Dit is de huidige situatie vergund, gecorrigeerd voor veebezetting (gegevens CBS). Voor het MER is daarnaast



de autonome ontwikkeling van belang, de ontwikkelingen die te voorzien zijn en waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden. De belangrijkste hiervan is dat alle bedrijven moeten voldoen aan het landelijke besluit emissiearme huisvesting. Dit stelt eisen aan de maximale emissies van ammoniak en fijnstof die bedrijven mogen uitstoten, nu, en op termijn. Dit is meegenomen in een referentie welke relevant is voor het MER.

#### *Beoordeling effecten van de onderzochte scenario's*

In het MER (deel B) zijn de effecten van de onderzochte scenario's voor verschillende aspecten in beeld gebracht en vergeleken met de referentiesituatie. De effecten zijn kwalitatief beoordeeld met een zevenpunts-beoordelingsschaal.

| Score | Omschrijving                                          |
|-------|-------------------------------------------------------|
| ++    | Zeer positief ten opzichte van de referentiesituatie  |
| +     | Positief ten opzichte van de referentiesituatie       |
| 0/+   | Licht positief ten opzichte van de referentiesituatie |
| 0     | Neutraal                                              |
| 0/-   | Licht negatief ten opzichte van de referentiesituatie |
| -     | Negatief ten opzichte van de referentiesituatie       |
| --    | Zeer negatief ten opzichte van de referentiesituatie  |

#### *Natuur*

| Criterium                                                       | Trendmatig groeiscenario                                           | Worst-case alternatief |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Stikstofdepositie op beschermingsgebieden Wet natuurbescherming | - (exclusief stikstofplafond)<br><br>0 (inclusief stikstofplafond) | --                     |
| Stikstofdepositie op Wavgebieden en overige natuur              | - (exclusief stikstofplafond)<br><br>0 (inclusief stikstofplafond) | --                     |
| Soortenbescherming Wet natuurbescherming                        | -                                                                  | --                     |

Voor een toetsing aan de randvoorwaarden van de Wet natuurbescherming is de vergelijking met de waarden voor Huidige Situatie – CBS het belangrijkste, als een zo goed mogelijke benadering van de huidige feitelijke, legale situatie (de vergelijkingsbasis voor de Wet natuurbescherming). Zowel in het trendmatig scenario als in het worst-case scenario is er sprake van een toename in depositie op vrijwel alle gebieden, in vergelijking met de referentiesituatie. De depositie in het trendmatig scenario is wel overal geringer dan in de huidige situatie vergund. De toename in het worst-case scenario is aanzienlijk; de depositie is op alle gebieden meer dan twee keer zo hoog als in de referentiesituatie. Gelet op het

feit dat vrijwel alle habitattypen gevoelig zijn voor een te hoge stikstofbelasting en nu al overbelast zijn, is zonder een emissieplafondregeling ('stikstofplafond') in het bestemmingsplan niet op voorhand uit te sluiten dat de geboden planologische mogelijkheden kunnen leiden tot een toename van de ammoniakbelasting. In het bestemmingsplan wordt daarom een stikstofemissieplafond opgenomen.

De toename op Wav- en NNN-gebieden (voormalige EHS-gebieden) ontstaat door het opvullen van de latente ruimte in de vergunningen en bedrijfsontwikkelingen nabij deze natuurgebieden. Bij het worst-case alternatief zijn de effecten het grootst omdat dit alternatief uitgaat van de meeste bedrijfsontwikkeling. De effecten zijn het hevigst op de toch al gevoelige Wav-gebieden. De toename aan stikstofdepositie heeft naar verwachting minder grote gevolgen voor de NNN-gebieden omdat hier gevoelige natuurbeheertypen ontbreken. Bij het opnemen van een stikstofplafondregeling kunnen negatieve effecten op de overige natuurgebieden door een toename van de stikstofbelasting worden voorkomen.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor de soortenbescherming vooral de kap van bomen, de aanpassing van bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing zaken die mogelijk leiden tot effecten. Hoe groter de aanpassing, hoe groter de kans dat beschermde soorten hier hinder van ondervinden. Geconcludeerd kan worden dat bij het worst case scenario het grootste effect kan ontstaan door uitbreidingen binnen bestaande bouwblokken, uitbreidingen van bouwblokken en de toepassing van teelt ondersteunende voorzieningen.

#### Geur

| Criterium    |        |    | Trendmatig groeialternatief | Worst-case alternatief<br>(niet en wel rekening houdend met geurruimte) |
|--------------|--------|----|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Leefklimaat  | binnen | de | 0/-                         | - -                                                                     |
| bebouwde kom |        |    |                             |                                                                         |
| Leefklimaat  | buiten | de | 0/-                         | - -                                                                     |
| bebouwde kom |        |    |                             |                                                                         |

Het trendmatig groeiscenario en worst-case zorgen voor een toename van de geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom. De toename ten opzichte van de referentiesituatie wordt veroorzaakt door het opvullen van de latente ruimte in de vergunningen. In de effectbeoordeling van het trendmatig groeiscenario en worst-case scenario is geen rekening gehouden met een toets op de achtergrondbelasting bij ruimtelijke procedures. Indien in de herziening niet alleen getoetst wordt op de voorgrondnormen maar ook op normen ten aanzien van de maximale achtergrondbelasting, zal de ontwikkeling van de geurhinder minder negatief zijn.

Daarnaast is het in de praktijk mogelijk dat bedrijven gaan uitbreiden die geen milieuruimte hebben ten aanzien van geurhinder omdat ze nu al (mede) een overbelaste situatie veroorzaken. Deze bedrijven kunnen enkel uitbreiden als de geurbelasting daarbij afneemt. Dat betekent dat uitbreiding van dergelijke bedrijven tot een daling van de geurbelasting leidt.

De cumulatieve geurnormen die op basis van de Verordening ruimte 2014 in het bestemmingsplan buitengebied 2017 worden opgenomen, zorgen voor een bescherming tegen een toename van de achtergrondbelasting, die wel mogelijk zou zijn als er alleen een toetsing plaatsvindt op basis van de individuele geurnormen

Er is onzekerheid over de relatie tussen de berekende geurbelasting en de kans op hinder. Bureau Gezondheid, Milieu & Veiligheid van de GGD Brabant/Zeeland (Bureau GMV) en het Institute for Risk Assessment Sciences (IRAS) van Universiteit Utrecht onderzochten in 2014 de relatie tussen geurbelasting afkomstig van veehouderijen en de ervaren geurhinder bij ruim 13.000 respondenten op het platteland en in kleinere kernen van Noord-Brabant en Noord-Limburg. De resultaten bevestigen volgens de GGD signalen dat er bij gegeven geurbelasting aanzienlijk meer geurhinder voorkomt dan op basis van de Handreiking Wgv (Wet geurhinder veehouderij) te verwachten zou zijn.

GGD-Nederland heeft in het kader van het uitgevoerd onderzoek uit 2014 (GGD en IRAS) en de landelijke evaluatie van de geurregelgeving een advies gegeven m.b.t. de maximale hoogte t.a.v. de achtergrondbelasting. Zij gaan daarbij uit van een maximale achtergrondbelasting van circa 5 Ou voor objecten binnen de bebouwde kom en 10 Ou voor objecten buiten de bebouwde kom.

#### *Fijn stof*

| Criterium                                             | Trendmatig<br>groeiscenario | Worst-case scenario |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Bedrijfsvoering:   fijn   stof<br>(PM <sub>10</sub> ) | -                           | - -                 |
| Verkeer: fijn stof (PM <sub>10</sub> )                | 0/-                         | -                   |

In de bestemmingsplan wordt uitbreiding van bouwblokken en uitbreiding binnen bestaand bouwblok van veehouderijen mogelijk gemaakt. Een verdere groei van de bestaande pluimveebedrijven of omschakeling naar pluimveebedrijven is niet uitgesloten (omschakeling kan via een afwijkingsprocedure). Een daarmee gepaard gaande toename van de fijn stof emissies en concentraties is wettelijk niet uitgesloten: de wettelijke grenswaarden zijn hoger. Naast de uitbreiding van veehouderijen verslechtert de fijn stof-emissie ten opzichte van de referentiesituatie ook door de veronderstelde opvulling van de latente ruimte in de vergunningen. Het bestemmingsplan biedt planologische uitbreiding voor een toename van het aantal dieren en kan daarmee ook leiden tot een toename van transportbewegingen in het buitengebied. Een toename aan transportbewegingen veroorzaakt ook een toename aan fijn stof emissies.

Daarnaast is het in de praktijk mogelijk dat bedrijven gaan uitbreiden die geen milieuruimte hebben ten aanzien van geurhinder, emissies moeten reduceren m.b.t. ammoniak of m.b.t. endotoxinen. Deze bedrijven kunnen enkel uitbreiden als de emissies afnemen. Dat betekent dat uitbreiding van dergelijke bedrijven tot een daling van de emissies leidt. Dit is niet meegenomen in de scenario's (lastig te voorspellen), maar kan dus voor een vermindering van de concentratie fijn stof zorgen of een beperking van een toename van de concentratie fijn stof uit stallen van veehouderijen.

#### *Gezondheid*

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft in juli 2017 besloten het voorlopig toetsingskader in te voeren en te gebruiken in procedures m.b.t. omgevingsvergunningen en ruimtelijke procedures. In oktober 2017 is besloten de directe mogelijkheden voor omschakeling naar pluimvee te veranderen in een wijzigingsbevoegdheid.

#### *Effecten overige ontwikkelingen*

In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden om permanente of tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen op te richten. Tijdelijke voorzieningen worden rechtstreeks toegestaan en zonder beperking in oppervlakte, waarbij er geen nadere afweging mogelijk is omtrent de aantastingen van gebiedswaarden (landschap, cultuurhistorie, natuur etc.).

Het aan het plangebied grenzende natuurgebied De Bult, als onderdeel van het Natura 2000 gebied Deurnsche Peel en Mariapeel, is verdrogingsgevoelig. Het bestemmingsplan maakt activiteiten mogelijk die kunnen bijdragen aan verdroging van dit gebied. Dergelijke effecten dienen met zekerheid uit te worden gesloten.

## 4.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In het plangebied is een aanzienlijk aantal bedrijven aanwezig met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst “Bedrijven en milieuzonering” (2009),

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid), is toetsing van milieuhygiënische haalbaarheid (waaronder de milieuzonering) als randvoorwaarde opgenomen.

## 4.5 Externe veiligheid

### Algemeen

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met diverse externe veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij onder andere om risico's die samenhangen met:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de openbare wegen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk aardgastransportleidingen, RRP-leidingen en DPO-leiding);
- risicovolle bedrijven (o.a. LPG-tankstations, propaantanks > 13 m<sup>3</sup>, opslag gevaarlijke stoffen en een BRZO-inrichting).

Enkele delen van de gemeente Gemert-Bakel liggen binnen het invloedsgebied van één of meerdere van deze risicobronnen. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt).

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

### **Plaatsgebonden risico en Groepsrisico**

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burgers in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Het groepsrisico is niet één getal en kan niet worden weergegeven als een contour op een kaart, maar wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd het gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlagen (Groepsrisicoverantwoording bestemmingsplan buitengebied). In de verantwoording zijn alle relevante risicobronnen meegenomen.

### **Structuurvisie buisleidingen 2012-2035**

Het doel van deze Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingstransport blijft de komende decennia een wezenlijke rol vervullen in de Europese gas- en grondstoffenmarkt. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hierin zijn artikelen opgenomen voor het vrijwaren van de buisleidingenstroken.

Als er nieuwe buisleidingen worden aangelegd binnen deze strook, dient de exploitant vooraf aan te tonen dat de PR  $10^{-6}$ -contour niet buiten de gereserveerde buisleidingenstrook is gelegen.

De gemeente Gemert-Bakel wordt in het zuid-westen doorsneden door een reserveringsstrook welke bestemd is voor toekomstige ondergrondse leidingen ten behoeve van het transport van gevaarlijke vloeistoffen. Deze strook (veelal 70 meter breed) is voor een groot deel in de nabijheid van de RRP-leidingen gesitueerd.

### **Luchthaven Volkel**

Ten noorden van Gemert-Bakel is de luchthaven Volkel gelegen. Op 4 september 2015 is het luchthavenbesluit Volkel vastgesteld. Uit het Besluit blijkt dat de gemeente Gemert-Bakel niet is gelegen binnen het beperkingengebied van deze luchthaven. De luchthaven is daarom niet EV-relevant.

### **Hoogspanningsleidingen**

Door de gemeente Gemert-Bakel loopt een hoogspanningsleiding. Het betreft de leiding Aarle-Rixtel – Uden. De spanning van de leiding bedraagt 150 kV. Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe woningen in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen die bij bestaande woonwijken worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (nu Ministerie Infrastructuur en Milieu (I&M)) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid. Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

Voor deze hoogspanningsleiding geldt dan een indicatieve magneetveldzone van 80 meter aan weerszijde van de leiding. Binnen deze zone mogen geen objecten worden gerealiseerd waar kinderen in worden gehuisvest. Als men nieuwe objecten in de omgeving van deze indicatieve zone wil realiseren, wordt geadviseerd om met een berekening aan te



tonen dat de 0,4 microtesla niet wordt overschreden. Daarnaast geldt een zakelijk rechtstrook van 25 meter aan weerszijden van de leidingen voor het uitvoeren van onderhoud aan de hoogspanningsmasten en kabels.

## **4.6 Water(paragraaf)**

### **4.6.1 Algemeen**

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Dit houdt in dat, afgezien van het watertoetsproces dat voor het bestemmingsplan buitengebied is doorlopen, voor alle afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan buitengebied eveneens de watertoets dient plaats te vinden. Er dient een volledige, heldere, zelfstandige afweging te worden gemaakt over de waterhuishoudkundige consequenties van de beoogde ingreep. Hierbij kan worden teruggegrepen op de uitgangspunten zoals vastgelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan buitengebied.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het waterschap (Aa en Maas). Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals provincie Noord-Brabant, Brabant Water en Rijkswaterstaat. Het waterschap coördineert het wateradvies. De waterparagraaf moet het bewijs leveren dat water inderdaad een volwaardige plaats heeft gekregen in het maken van het ruimtelijk plan.

Dit bestemmingsplan 'Buitengebied' maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een waterhuishoudkundige 'verslechtering' kunnen betekenen. Echter bestaande waterhuishoudkundige en waterstaatkundige werken worden wel geborgd in dit bestemmingsplan, middels een voorwaarde in een wijzigingsbevoegdheid. Dit wordt in de navolgende paragraaf nader toegelicht.

### **4.6.2 Beleidskader**

#### **4.6.2.1 Nationaal Waterplan**

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan wordt vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de

daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdpijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

#### **4.6.2.2 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant**

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Dit gebeurt onder de verantwoordelijkheid van Provinciale Staten. Onder verantwoordelijkheid van Gedeputeerde Staten worden in de Dynamische Uitvoeringsagenda PMWP (DUA) de aanpak en de daaruit volgende uit te voeren acties door de provincie gespecificeerd. Ook acties van derden kunnen hieraan toegevoegd worden voor zo ver ze bijdragen aan de provinciale doelen en passen in de voorgestelde aanpak.

Uitgangspunt is dat wordt samengewerkt aan een duurzame fysieke leefomgeving, waarbij wordt uitgegaan van:

- Een goede balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten
- uitnodigend voor partijen die medeverantwoordelijkheid nemen en streng voor achterblijvers
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen

Het PMWP bevat probleemstellingen, doelstellingen en concrete maatregelen waarmee de volgende (hoofd)uitgangspunten worden beschreven:

1. Gezonde fysieke leefomgeving
  - a. Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant;
  - b. Schone lucht met niet te veel lawaai, geur en licht;
  - c. Vitale en schone bodem;
2. Veilige fysieke leefomgeving
  - a. Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater;
  - b. Aanvaardbare risico's door gevaarlijke stoffen en luchtvaart;
  - c. Aanvaardbare risico's natuurbranden en drugsafval
3. Groene groei
  - a. Duurzame grondstoffenvoorziening
  - b. Duurzame energievoorziening
  - c. Duurzame voedselvoorziening
  - d. Duurzame benutting ondergrond
  - e. Duurzame zoetwatervoorziening.

#### **4.6.2.3 Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas**

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 is de strategie voor de genoemde periode vastgelegd. Er wordt voor gekozen om de lijn uit het WBP 2010 – 2015 door te zetten met nieuwe accenten.

De doelen op hoofdlijnen voor 2016-2021 zijn:

1. Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
2. Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
3. Voldoende water en robuust watersysteem;
4. Schoon water;
5. Gezond en natuurlijk water.

Naast de directe bijdrage aan een duurzame leefomgeving met de aanwezigheid van een goed functionerend watersysteem, draagt het waterschap via water ook bij aan bredere maatschappelijke thema's:

- Water in bebouwd gebied
- Kennisontwikkeling en innovatie
- Energiegebruik en grondstofvoorziening
- Internationale samenwerking
- Water en ruimte

#### **4.6.2.4 Structuurvisie+ 2011-2021**

Door de ligging van de gemeente op de Peelrandbreuk is de ondergrond onvoorspelbaar en is er een lastige relatie tussen mens en water. De gemeente is een trechter van waterlopen en beken. Door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte. Door een relatief fijnmazig en kunstmatig watersysteem heeft de landbouw zich verzekerd van gemakkelijk economisch inzetbare grond, maar die efficiëntie heeft nadelen. De hoog gelegen gebieden verdrogen, de laag gelegen

gebieden verder stroomafwaarts overstroomen. De riooloverstorten binnen de eigen gemeente kunnen de hevige stortbuien niet meer aan en zetten straten regelmatig blank.

De structuurvisie bepleit een duurzaam waterbeleid, hier in de gemeente maar ook bij de burens en verder weg, zoals afgesproken in het nationaal bestuursakkoord water, en rekening houdend met Deltaplan hoge zandgronden. Een groot aantal lopen zal natuurlijker worden ingericht, deze zijn aangegeven in de verbeelding. Het doel is om te komen tot een robuust en veerkrachtig watersysteem.

- De gemeente smeedt allianties om een gezond waterklimaat te realiseren. Water wordt in de bovenlopen en bergingsgebieden zo lang mogelijk vastgehouden. Bodems van waterlopen kunnen worden verhoogd om minder grondwater af te tappen en verdroging tegen te gaan. De profielen kunnen worden verbreed zodat zij meer water bij piekneerslag kunnen bergen. Door water vast te houden in de bovenlopen (verondiepen en verbreden van de waterlopen) van ons watersysteem zal een deel van de nieuwe ontginningen vernatten.
- De gemeente stimuleert peilgestuurde drainage om tot een duurzaam waterbeheer te komen.
- Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd en het regenwater wordt door alle huishoudens afgekoppeld van het afvalwater. Dit betekent dat regenwater op het eigen erf wordt opgevangen en via de bodem wordt afgevoerd.
- De wijstgebieden worden zoveel mogelijk hersteld. Deze natuurlijke grondwaterverzamelplaatsen in het landschap zijn niet alleen een bijzonder natuurverschijnsel, maar zijn tevens een thuis voor unieke flora en fauna.
- Bouwen en wonen op bijzonder natte plekken is duur en wordt ontmoedigd.

#### **4.6.2.5 Waterplan Gemert-Bakel**

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid.

Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken

### **4.7 Geluid**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

#### Wegverkeerslawaaï

De wegen in het buitengebied van Gemert-Bakel kennen een maximumsnelheid van 60 of 80 km/uur. Bij het oprichten van geluidgevoelige objecten langs deze wegen dient dan ook te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

#### Industrielawaai

In het buitengebied van Gemert-Bakel zijn geen bedrijven aanwezig die een 50 dB contour hebben in het kader van de Wet geluidhinder. De 50 dB contouren van vliegbasis Volkel en van vliegbasis De Peel liggen niet tot over het plangebied.

#### Ke contour De Peel

Volgens het Luchthavenbesluit Volkel is het plangebied niet gelegen binnen de beperkingzone of geluidzone van vliegbasis Volkel.

De geluidscontour voor het luchtvaartverkeer van vliegbasis De Peel (Ke contour) strekt zich uit tot over het plangebied. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'geluidzone – ke-zonering' opgenomen. Tevens is de aanduiding 'geluidzone – grondgebonden geluid-zonering' opgenomen voor grondgebonden geluid van de vliegbasis. Grondgebonden geluid is het geluid van de bedrijfsactiviteiten op de vliegbasis met uitzondering van de vliegbewegingen. Hieronder valt het proefdraaien van vliegtuigen na onderhoud op de basis maar bijvoorbeeld niet een vliegtuig rijdend op de startbaan voor de start.

#### *Afweging geluid.*

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid), is toetsing van milieuhygiënische haalbaarheid (waaronder geluidhinder) als randvoorwaarde opgenomen.

## **4.8 Geurhinder**

Gemert-Bakel heeft actief ingezet op 'de reconstructie'. Dit betekent onder andere dat de intensieve veehouderij geconcentreerd is in landbouwontwikkelingsgebieden. Deze concentratie plus de aanwezigheid van intensieve veehouderij buiten deze gebieden, zorgt ervoor dat inwoners overlast ervaren en dat zij zich zorgen maken over mogelijke gezondheidsrisico's. Gemert-Bakel heeft geen strakke lijntjes getrokken, maar richt zich wel voornamelijk op twee gebieden: Elsendorp en De Rips, beide 'landbouwontwikkelingsgebieden'. Hier is extra aandacht nodig. In Elsendorp is een werkgroep Duurzaam buitengebied Elsendorp 2020 opgericht.

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013 (verder: de Geurverordening 2013) vastgesteld. Op dezelfde datum heeft de gemeenteraad ook de geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013

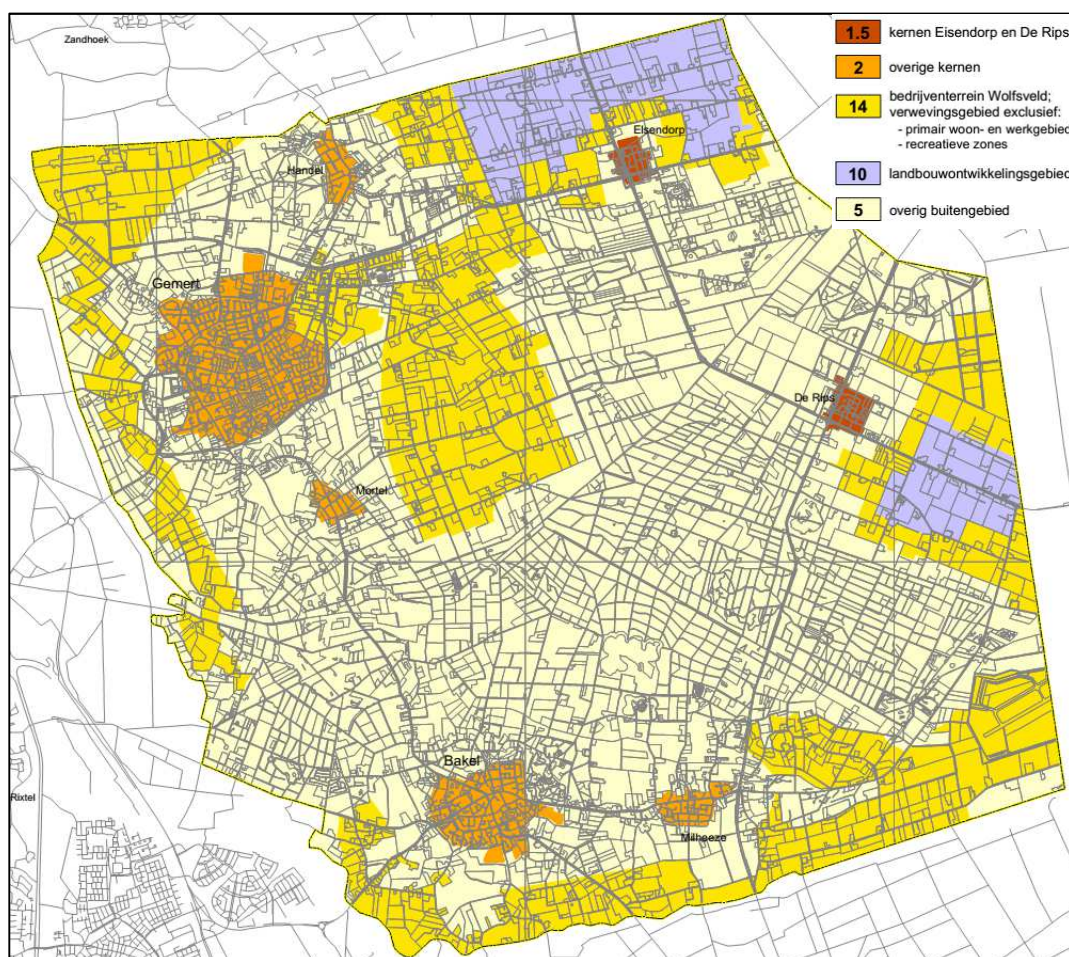


(Geurgebiedsvisie), als bedoeld in artikel 8 van de Wgv vastgesteld. Ingevolge artikel 4 van de Geurverordening 2013 gelden voor de gemeente de daarin genoemde maximale geurnormen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Deze normstelling is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

In artikel 4 van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv) zijn de wettelijke afstanden vermeld van bedrijven waar dieren worden gehouden, die niet zijn vermeld in bijlage 1 of bijlage 2 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De afstand tussen het emissiepunt van de stal en de buitenzijde van het geurgevoelige object moet minimaal:

1. 100 meter bedragen indien het ggo in de bebouwde kom is gelegen;
2. 50 meter bedragen ten opzichte van een ggo gelegen in de bebouwde kom

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid), is toetsing van milieuhygiënische haalbaarheid (waaronder geurhinder) als randvoorwaarde opgenomen.



Normstelling geurbelasting gemeente Gemert-Bakel volgens Geurverordening 2013

## 4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid), is toetsing van milieuhygiënische haalbaarheid (waaronder de luchtkwaliteit) als randvoorwaarde opgenomen.

## 4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

### *Leidingen*

In het buitengebied van Gemert-Bakel liggen meerdere leidingen die een beschermingszone hebben. Het betreft de volgende typen leidingen:

- Brandstof
- Gas
- Hoogspanning
- Olie
- Riool
- Water

De belemmeringenzones en veiligheidszones van deze leidingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels middels dubbelbestemmingen en/of aanduidingen.

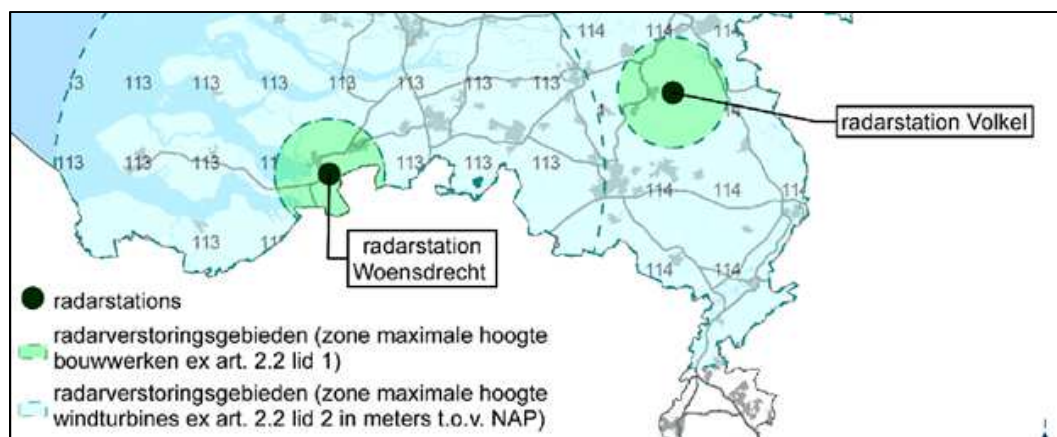


#### *Radarverstoringsgebied Volkel*

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd.

Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.



De maximale bouwhoogte van windturbines, gemeten tot de toppen van de wieken, gelegen in de ring van het radarverstoringsgebied is voor Volkel 114 meter + NAP.

Het onderhavige bestemmingsplan staat geen bouwwerken toe waarvan de maximale bouwhoogte de hiervoor genoemde maximale hoogtes overschrijdt.

#### *Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en Instrument Landing System (ILS) zone Volkel en Funnel vliegveld Volkel Volkel*

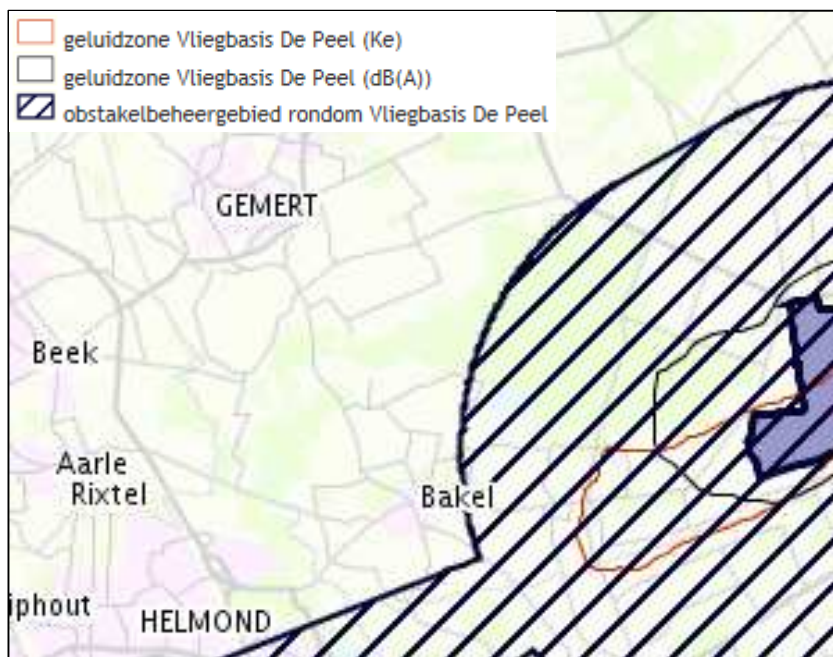
Volgens het Luchthavenbesluit Volkel is artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens van toepassing ten aanzien van de maximaal toelaatbare hoogten van objecten in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer, onderscheidenlijk de veiligheid van het landen van luchtvaartuigen met behulp van een instrument landingssysteem, op de gronden zoals aangewezen op de kaarten in de bijlagen 4 (Kaart obstakelbeheergebied vliegunnel

en IHCS) en 5 (Kaart obstakelgebied Instrument Landing System) bij het genoemde Luchthavenbesluit. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zones.

*Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en Instrument Landing System (ILS) zone vliegbasis De Peel en Funnel vliegbasis De Peel De Peel*

Volgens bijlage 5, kaart 3.2 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, is het plangebied niet gelegen binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel.

In dit bestemmingsplan wordt geen nieuwbouw van nieuwe hoge bouwwerken hoger dan 65 m + NAP direct mogelijk gemaakt. Er zijn dan ook geen belemmeringen voorzien voor de militaire luchtvaartverkeerszones. In de algemene afwijkingsregels is voor het kunnen realiseren van hoge antennemasten een toets opgenomen ten aanzien van het onbelemmerd kunnen blijven functioneren van de luchtvaartverkeerszones. De 'Inner Horizontal en Conical Surface' zijn al opgenomen op de verbeelding en in de regels van het vigerende bestemmingsplan, deze regels worden in de herziening overgenomen.



#### *Molenbiotopen*

De molenbiotopen van de binnen en/of nabij het plangebied gelegen molens zijn weergegeven op de verbeelding. In of nabij het plangebied zijn de volgende molens gelegen:

1. Beltmolen Laurentia aan de Hoberg 2 in Milheeze;
2. Stellingmolen De Bijenkorf aan Den Elding 2 in Gemert;
3. Beltmolen De Volksvriend aan de Oudestraat in Gemert;
4. Standerdmolen Sint Willibrordus aan de Achter de Molen in Bakel.

In de algemene aanduidingsregels is bepaald aan welke voorwaarden (nieuwe) bebouwing binnen de molenbiotoop dient te voldoen.



beltmolen Laurentia (links) en stellingmolen De Beijenkorf (rechts)



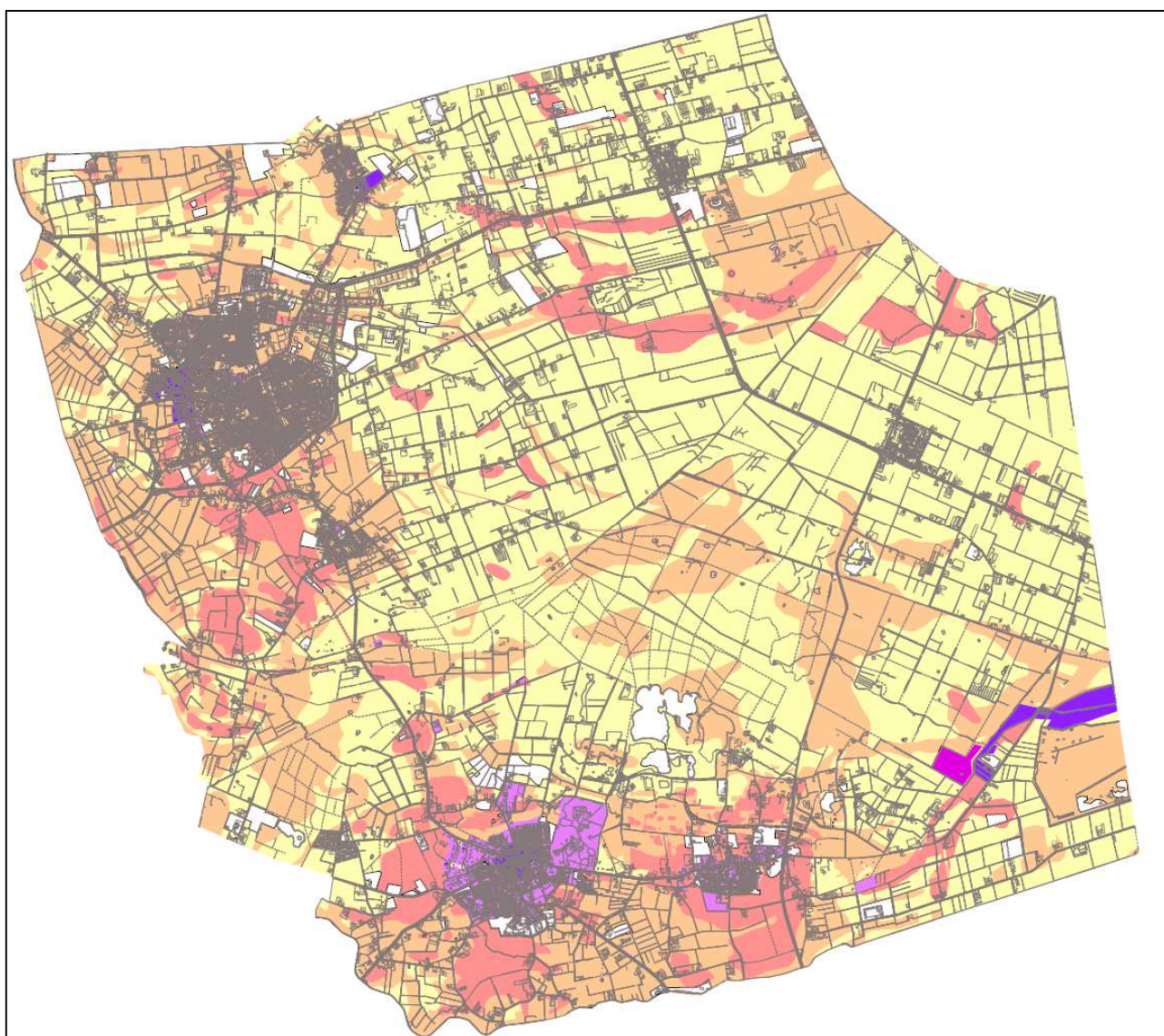
Standerdmolen Sint Willibrordus (links) en beltmolen De Volksvriend (rechts)



## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.11.1 Archeologie

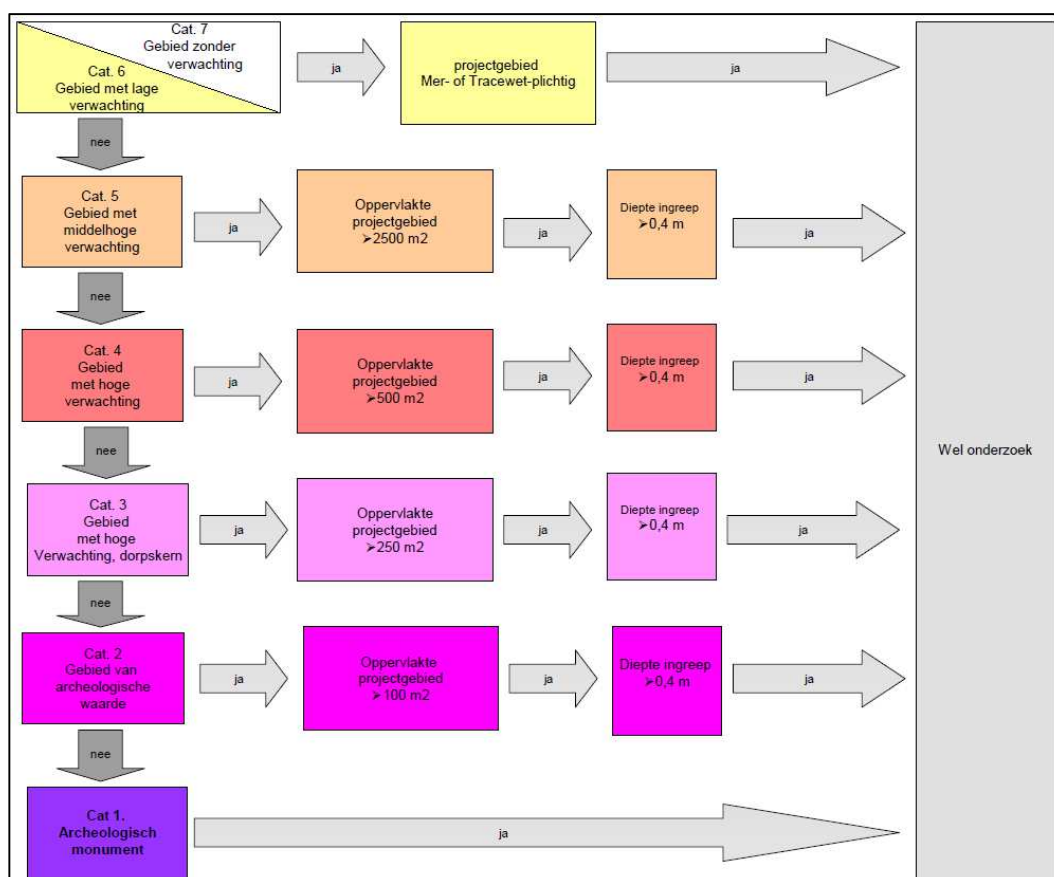
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.



Figuur 9. Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel 2015

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden.

Voor de in het plangebied voorkomende archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie (1 tot en met 5)' opgenomen.



Figuur 10. Categorie-indeling archeologische waarden met ondergrenzen voor onderzoeksplicht

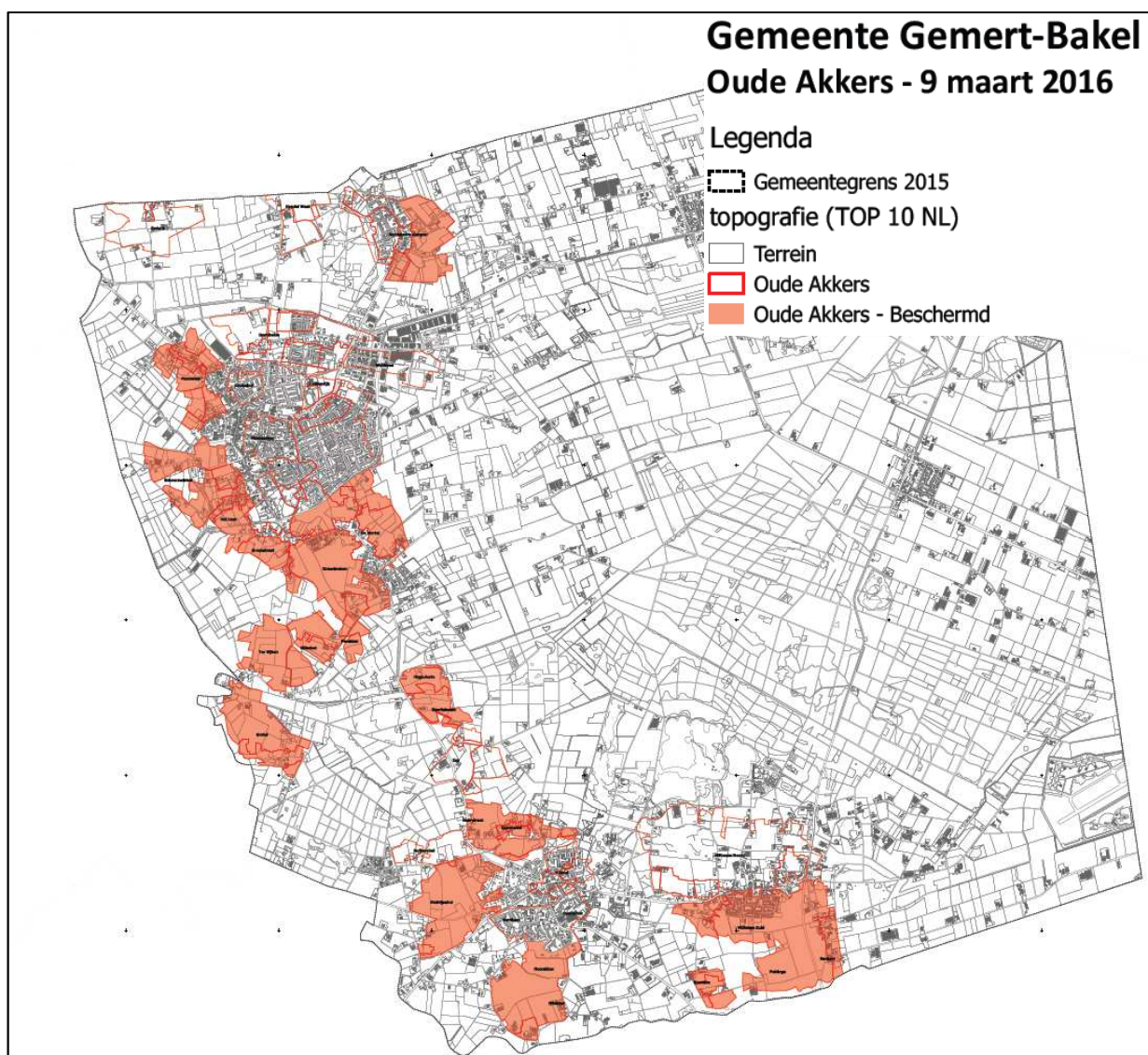
#### 4.11.2 Cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is niet alleen opgenomen hoe omgegaan moet worden met bovengronds en gebouwd erfgoed of met ondergronds (archeologisch) erfgoed, maar is tevens opgenomen dat gemeenten ten aanzien van het cultuurhistorisch erfgoed een aantal verplichtingen heeft. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

1. Verplichting tot het inzichtelijk maken van de waarden en verwachtingen (inventarisatie);
2. Verplichting tot het opstellen van beleid ter bescherming van de geïnventariseerde waarden en verwachtingen;



3. Verplichting tot juridische waarborging van cultuurhistorische belangen, oftewel, het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel.



Figuur 11. Situering oude akkers

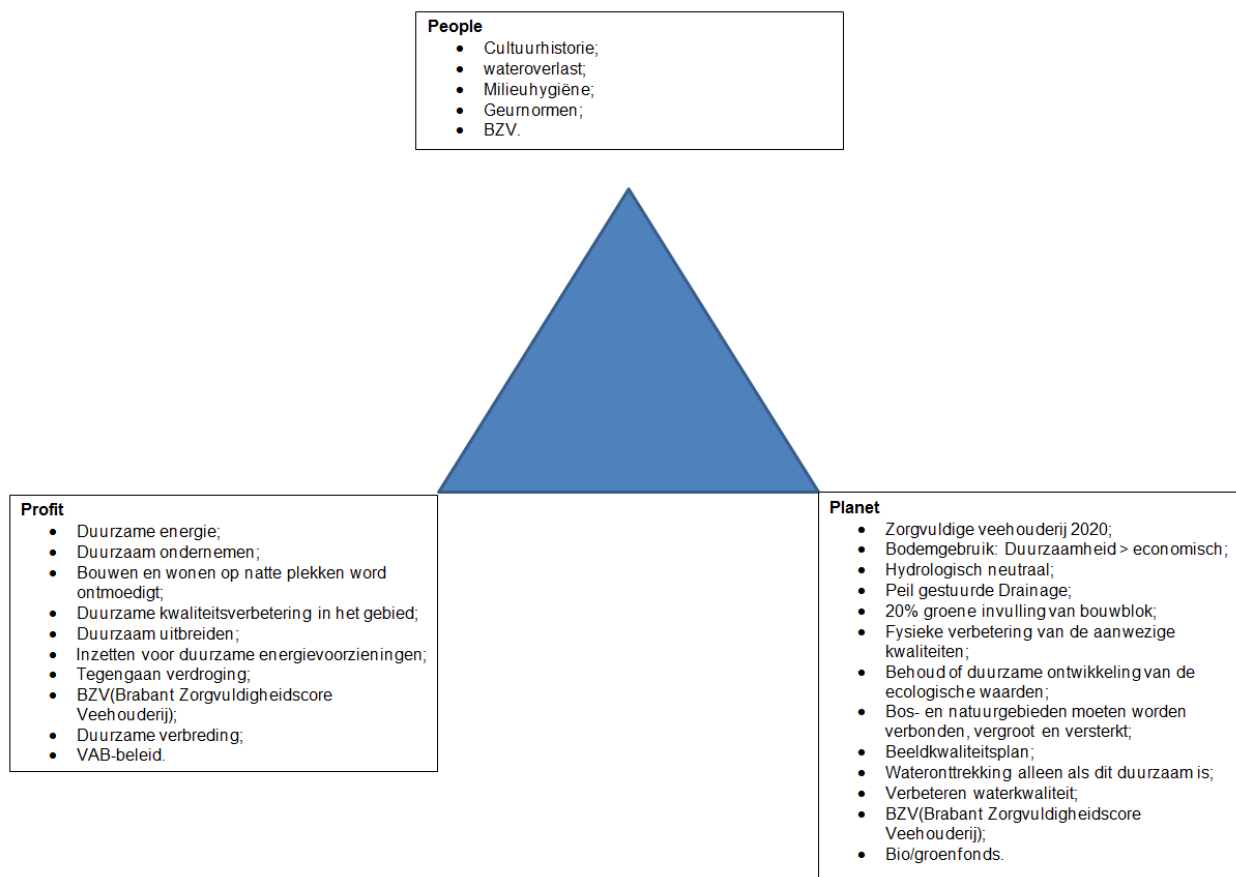
Het is dus aan gemeenten om in hun ruimtelijke beleid een balans te vinden tussen een goede zorg voor het cultuurhistorische erfgoed en het akkererfgoed als onderdeel daarvan en de andere maatschappelijke afwegingen die hierbij moeten worden gemaakt. De gemeenten hebben dienaangaande niet alleen plichten, maar ook de ruimte om binnen de wettelijke kaders een eigen koers te varen en hierin keuzes te maken. In 2006 heeft de gemeente de eerste stappen gezet in het varen van de eigen koers door het formuleren van uitgangspunten omtrent de oude akkers en momenteel acht de gemeente het opportun om de eerder geformuleerde uitgangspunten verder te verduidelijken en nader te onderbouwen

De wens van de gemeente om waardevolle akkercomplexen een volwaardige plaats te geven in het proces van de ruimtelijke ordening, vormde voor het gemeentebestuur de aanleiding tot het opstellen van de notitie 'Gemert-Bakel, de oude akkers', waarin de cultuurhistorische waarden van de oude akkers beschreven zijn.

Voor de bescherming van de in het plangebied voorkomende oude akkers is de dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker' opgenomen.

## 4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan. Verspreid in dit bestemmingsplan zijn al veel punten op het gebied van duurzaamheid verwerkt. Hierbij is het bestemmingsplan zo ingericht dat er aan de hand van andere toetsingskaders zoals de Structuurvisie ruimte blijft voor duurzame ontwikkelingen die niet per direct volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.





Duurzame ontwikkeling vergt een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Het gaat hierbij om het in evenwicht brengen van het sociale, ecologische én economische aspect van duurzame ontwikkeling. Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van het natuurlijk kapitaal.

In de memo 'Duurzaamheid in bestemmingsplan Buitengebied' geeft de gemeente een overzicht in hoeverre duurzaamheid is vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied en onderliggende toetsingskaders. Hierbij wordt bekeken of er voldoende ruimte en stimulans is voor duurzame en innovatieve projecten in het buitengebied. Daarbij wordt ook gekeken of er nog toevoegingen nodig zijn in het Bestemmingsplan Buitengebied.

De memo is integraal opgenomen in bijlage 1 behorende bij het Beleidskader.

## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1 Algemene opzet

#### Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### De toelichting

De inventarisatie en visie op het buitengebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

#### De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

#### De verbeelding

Op de verbeelding zijn bestemmingen en waarden (bijvoorbeeld: natuur- en landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en abiotische waarden), waarvoor het vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden van toepassing is, opgenomen.

#### De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de landbouw - en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschapswaarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het buitengebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een flexibele regelgeving. Uitgangspunt is dat daar waar mogelijk meer flexibiliteit wordt geboden dan in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwik-

kelingen in te spelen. Daarvoor zijn diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

### **Systematiek regels/bestemmingen**

Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op de verbeelding met bijbehorende regels. Wat betreft de verbeelding is een onderverdeling te maken in bestemmingen die betrekking hebben op gronden die meestal grotere oppervlakten beslaan (globale bestemmingen), respectievelijk op gronden van veel kleinere oppervlakte of die lijnvormig zijn en veelal met een specifieke functie (detailbestemmingen). Onder de eerste categorie vallen de bossen, de natuurgebieden en het agrarisch gebied (gebiedsbestemmingen). Onder de tweede categorie vallen onder meer de recreatieve voorzieningen, woondoeleinden, agrarisch bedrijven, bedrijven, de maatschappelijke instellingen, de nutsvoorzieningen, de wegen en de waterlopen (detailbestemmingen). Dit onderscheid wordt in paragraaf 5.3 nader toegelicht.

Alle bestemmingen hebben op de verbeelding een specifieke aanduiding (= bestemming) gekregen. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn op de verbeelding tevens aanwijzingen opgenomen over bijvoorbeeld te bouwen oppervlakten door middel van een aanduiding. In de betreffende regels wordt daarnaar verwezen.

Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is opgesteld overeenkomstig de SVBP 2008 (versie 2010). Vanwege het omzetten naar de SVBP 2012 zijn onder meer enkele gebiedsaanduidingen van naamgeving veranderd en enkele begripsbepalingen aangepast. Verder sluit de terminologie in dit bestemmingsplan aan op de Wabo en het Bor.

## **5.2 Toelichting op de verbeelding**

### **Bestemmingen**

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige en/of gewenste functies) en de aan een gebied toegekende waarde(n). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen, zijn op de verbeelding bouwvlakken en diverse aanduidingen opgenomen. Samen met de bestemmingen, bepalen deze de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de gronden in het plangebied. Hierbij worden verschillende typen aanduidingen onderscheiden:

### **Functieaanduidingen**

Door middel van functieaanduidingen is nauwkeurig aangegeven (tot op perceelsniveau begrensd) welke functies op de verschillende percelen aanwezig zijn. De functieaanduidingen geven aan welke functies – naast de algemene bestemmingsomschrijving – zijn toegestaan op een bepaald perceel.

### **Gebiedsaanduidingen**

Op de verbeelding zijn de waarden aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding. Hiervoor is gekozen, omdat waarden vaak gebiedsdekkend zijn. Een functieaanduiding zou dan ook niet passend zijn. Waarden vertegenwoordigen namelijk geen functie. De keuze voor een dubbelbestemming is voor sommige waarden niet wenselijk. In het buitengebied wordt aan het agrarisch gebruik de prioriteit gegeven. Dit agrarisch gebruik kan beperkt worden door de vergunning voor de activiteit aanleggen die aan de waarde gekoppeld is. Bij een dubbelbestemming zou de waarde te allen tijde voor het agrarisch gebruik gaan. Dit is niet wenselijk.

Na afweging van de voorkomende belangen in het gebied zijn bepaalde waarden ondergeschikt gemaakt aan andere belangen binnen dezelfde ruimte (bijvoorbeeld de agrarische belangen).

## **5.3 Bestemmingen op verbeelding**

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk – Militair terrein', 'Natuur', 'Recreatie', 'Recreatie – Golfbaan', 'Recreatie – Recreatiepark', 'Verkeer', 'Verkeer – 1', 'Water' en 'Wonen'. Verder is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, waarmee bepaalde waarden worden beschermd. Bij strijd tussen een dubbel- en enkelbestemming, prevaleren de regels van de dubbelbestemming.

Zoals in paragraaf 5.1 reeds is aangegeven, bevat het voorliggende bestemmingsplan in beginsel gedetailleerde bestemmingen (detailbestemmingen). Bij een aantal functies kan echter met een globalere regeling worden volstaan. Dit onderscheid wordt hierna beschreven en nader toegelicht.

### **Globale bestemmingen**

De bestemmingen die over het algemeen een groter gebied beslaan en waar geen of weinig bebouwing aanwezig is en wenselijk wordt geacht, zijn globaal bestemd. Dit betreft de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Natuur', 'Verkeer', 'Verkeer – 1' en 'Water'. Deze bestemmingsvlakken zijn niet voorzien van bouwvlakken. In beginsel zijn slechts zeer beperkte bouwwerken toegestaan. Daar waar een afwijkend regime qua bebouwing of gebruik aanwezig danwel gewenst is, zijn specifieke aanduidingen opgenomen.

### **Detailbestemmingen**

De kleinschaliger functies, die op perceelsniveau plaatsvinden, hebben een detailbestemming gekregen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak tenzij het bestemmingsvlak voorzien is van een bouwvlak, dan is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daar waar geen bouwvlak is opgenomen, mag binnen het gehele bestemmingsvlak bebouwing worden opgericht. Daarbij dient in beginsel wel een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen in acht te worden genomen. De maximale goot- en/of bouwhoogten en andere maatvoeringseisen zijn in de regels opgenomen; afwijkende maatvoeringen zijn op de verbeelding weergegeven.

Gekozen is voor het niet specifiek bestemmen van alle specifieke bedrijfstypen, recreatieve of maatschappelijke functies, etc., maar in de regels te verwijzen naar het bestaand legaal gebruik en de bestaande legale bebouwing. Ook gebruik of bebouwing toegestaan op basis van een reeds verleende vergunning of een wijzigingsplan, is toegestaan. Op deze wijze wordt verzekerd dat gebruik en bebouwing op basis van de in het verleden verleende vergunningen en ontheffingen mag worden voortgezet en positief wordt bestemd. Ook toekomstige vergunningen en wijzigingen passen op deze wijze eenvoudig binnen de planregels en –systematiek. Het bestemmingsplan blijft hierdoor actueel en het risico om dat verleende vergunningen niet correct worden doorvertaald en onder het overgangsrecht komen te vallen, wordt hiermee voorkomen. Het plan blijft op deze wijze ook voldoende flexibel. Op sommige locaties en voor bepaalde gebruikstypen is het echter wel gewenst om, in afwijking van dit algemene uitgangspunt, een regeling op maat op te nemen. Hiertoe zijn in voorkomende gevallen specifieke aanduidingen opgenomen.

### **Afwijkingen en wijzigingen**

In de verschillende bestemmingen zijn diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hiermee wordt beoogd om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden, binnen de gewenste kaders. Dit kunnen zowel bestemmings- of functiewijzigingen zijn als afwijkingen van de bouwregels voor bijvoorbeeld een grotere oppervlakte of hoogte. Ook vormveranderingen van bestemmingsvlakken zijn in veel gevallen mogelijk. De voorwaarden voor het toepassen van de betreffende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, zijn in de betreffende artikelen opgenomen. Uitgangspunt is dat daar waar er sprake is van een uitbreiding of intensivering, dient te worden voorzien in voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiertoe is een expliciete koppeling met de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Voor kleinschaliger wijzigingen of afwijkingen geldt de eis van landschappelijke inpassing. Deze eis geldt altijd voor het toevoegen van meer dan 20 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

Naast de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemmingen, is een aantal algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden gelden voor een aantal of voor alle bestemmingen en zijn terug te vinden in de Algemene regels (hoofdstuk 3).

## 5.4 Toelichting op de regels

### De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels 'Bestemmingsregels' wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

### ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

##### Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingen (en dubbelbestemmingen)

De opgenomen (dubbel)bestemmingen en de opzet daarvan zijn in paragraaf 5.3 besproken en nader toegelicht.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

##### Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien:

- van bestaande afstanden, hoogten, inhoud, etc.
- ondergronds bouwen
- relatietekens
- beeldkwaliteitseisen
- (algemene) bouwverboden
- voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van realisatie en instandhouding van groen- en parkeervoorzieningen en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

### Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. Het betreft zowel strijdig als toegelaten gebruiksvormen. Tevens is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkingen qua omvang van het gebruik.

### Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de inhoudelijke regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen. Deze dienen ter bescherming of waarborging van bepaalde belangen. Per gebiedsaanduiding is aangegeven wat het doel is van het opnemen van de gebiedsaanduiding en welke regels voor de gebiedsaanduiding gelden (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het aanleggen). Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen:

- defensiezones (bescherming luchtvaartverkeer, geluidzones en veiligheidszones);
- veiligheidszones ten aanzien van risicovolle inrichtingen en LPG-installaties;
- geluidzones
- beperkingen veehouderij
- vrijwaringszones (Peelrandbreuk, molenbiotopen, waterlopen, wijstgebieden)

### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft onder meer geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen en maatvoeringen, de aanleg van zwembaden, het uitoefenen van aan huis verbonden bedrijven, het houden van meerdaagse evenementen en het gebruik voor enkele kleinschalige recreatieve (neven)activiteiten.

### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden enkele bevoegdheden aan burgemeester en wethouders gegeven om het plan te wijzigen. Dit betreft bevoegdheden die in het gehele plangebied gelden. Onder meer wordt mogelijk gemaakt om de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap



en het beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de dubbelbestemming 'Leiding' op te nemen ten behoeve de aanleg of het verplaatsen van leidingen.

#### Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, bij de toepassing van de algemene bouwregels nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

#### Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vast moet staan dat het kostenverhaal is verzekerd. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten exploitatieplan vast te stellen, en gelijktijdig bekend te maken met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft. Een beslissing omtrent een exploitatieplan die betrekking heeft op een omgevingsvergunning wordt tegelijk met die vergunning bekendgemaakt.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is. Verzekering van kostenverhaal kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of indien de gemeente voor de vaststelling van een exploitatieplan een (anterieure) exploitatieovereenkomst afsluit met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn.
2. het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is.
3. het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

De bouwplannen, ontwikkelingen en kosten die vallen onder de exploitatieplanplicht zijn nader omschreven en bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om de volgende reden is de herziening bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2016 niet exploitatieplanplichtig:

- Het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2017 betreft een conserverend plan waarbij geen rechtstreekse bouwplannen mogelijk zijn;
- Voor de exploitatieplanplichtige bouwplannen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan en door de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure grondexploitatieovereenkomst op grond van artikel 6.12 lid 2a in samenhang met artikel 6.24 Wro gesloten;
- Voor bepaalde uitbreidingsmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wijzigingsbevoegdheden wordt zo nodig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van

mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

- Er zijn geen locatie-eisen voor dit plan van toepassing.

Op grond van deze gegevens kan ervan uit worden gegaan dat in dit geval de verplichting tot vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. De gemeenteraad van Gemert-Bakel besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' wordt vastgesteld.

## **7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **7.1 Wettelijk (voor)overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas, het Ministerie van Defensie en Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

Op 14 juli 2016 zijn eveneens de buurgemeenten gevraagd om vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan. Daarnaast is op 21 juli 2016 de Veiligheidsregio gevraagd om advies over het bestemmingsplan.

In de bijlagen zijn alle adviezen in het kader van vooroverleg verwerkt. Er is per advies aangegeven wat het advies inhoudt en of naar aanleiding van het advies het ontwerpbestemmingsplan is aangepast.

### **7.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Er zijn op 30 juni 2016, 6 juli 2016 en 13 juli 2016 inloopavonden geweest ter informatie voor de inwoners van gemeente Gemert-Bakel. Op deze avond hebben zij de mogelijkheid gehad om te reageren op het onderhavige bestemmingsplan. Een verslag van deze inloopavonden is opgenomen in de bijlagen.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in juli 2016 beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Er was geen formele mogelijkheid voor inspraak. Echter is wel kenbaar gemaakt dat indien fouten in het plan geconstateerd werden, deze dan gemeld konden worden om dit nog in het ontwerpbestemmingsplan te kunnen corrigeren.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijze(n) tegen het plan kenbaar maken.

## REGELS

# Inhoudsopgave

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>Regels</b>                                | <b>3</b>   |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>         | <b>4</b>   |
| Artikel 1 Begrippen                          | 4          |
| Artikel 2 Wijze van meten                    | 24         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>         | <b>26</b>  |
| Artikel 3 Agrarisch                          | 26         |
| Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf      | 35         |
| Artikel 5 Agrarisch met waarden              | 50         |
| Artikel 6 Bedrijf                            | 52         |
| Artikel 7 Groen                              | 61         |
| Artikel 8 Maatschappelijk                    | 63         |
| Artikel 9 Maatschappelijk - Militair terrein | 71         |
| Artikel 10 Natuur                            | 73         |
| Artikel 11 Recreatie                         | 79         |
| Artikel 12 Recreatie - Golfbaan              | 86         |
| Artikel 13 Recreatie - Recreatiegebied       | 88         |
| Artikel 14 Verkeer                           | 90         |
| Artikel 15 Verkeer - 1                       | 92         |
| Artikel 16 Water                             | 94         |
| Artikel 17 Wonen                             | 96         |
| Artikel 18 Leiding                           | 104        |
| Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsleiding    | 106        |
| Artikel 20 Waarde - Aardkundig waardevol     | 108        |
| Artikel 21 Waarde - Archeologie 1            | 110        |
| Artikel 22 Waarde - Archeologie 2            | 112        |
| Artikel 23 Waarde - Archeologie 3            | 114        |
| Artikel 24 Waarde - Archeologie 4            | 116        |
| Artikel 25 Waarde - Archeologie 5            | 118        |
| Artikel 26 Waarde - Oude Akker               | 120        |
| Artikel 27 Waterstaat - Waterbergingsgebied  | 122        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>           | <b>124</b> |
| Artikel 28 Anti-dubbeltelregel               | 124        |
| Artikel 29 Algemene bouwregels               | 125        |
| Artikel 30 Algemene gebruiksregels           | 127        |
| Artikel 31 Algemene aanduidingsregels        | 128        |
| Artikel 32 Algemene afwijkingsregels         | 139        |
| Artikel 33 Algemene wijzigingsregels         | 146        |
| Artikel 34 Nadere eisen                      | 147        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>  | <b>148</b> |
| Artikel 35 Overgangsrecht                    | 148        |
| Artikel 36 Slotregel                         | 149        |



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2017 met identificatienummer NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel.

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 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.

### 1.4 Aan huis verbonden beroep

Het door een van de bewoners beroepsmatig aan huis verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kapsalon, 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.

### 1.5 Aanduiding

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

### 1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aan-één-gebouwde woningen.

### 1.8 Aardkundige waarden

De waarden die aan gronden zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen.

### 1.9 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie.

### 1.10 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Commissie van deskundigen op het gebied van agrarische bedrijfsactiviteiten en agrarische ontwikkelingen die gemeenten adviseert over aanvragen op dit beleidsterrein. De commissie is ingesteld door de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te 's-Hertogenbosch.

### **1.11 Afhankelijke woonruimte**

Een bijbouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### **1.12 Afrastering**

Een afscheiding in de vorm van een open hekwerk bestaande uit houten palen met bedrading c.q. draadwerk, dan wel in gaasvorm.

### **1.13 Agrarisch bedrijf**

Een inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

### **1.14 Agrarisch (grond)gebruik**

Het gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren.

### **1.15 Agrarisch loonwerkbedrijf**

Een agrarisch verwant bedrijf dat met behulp van landbouwwerktuigen werkzaamheden verricht voor agrarische bedrijven, zoals grond- en oogstwerkzaamheden, met uitzondering van mestbewerking.

### **1.16 Agrarisch verwant bedrijf**

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.

### **1.17 Agrarische waarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en /of bedrijfsexploitatie.

### **1.18 Archeologisch monument**

Terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

### **1.19 Archeologische waarden**

De waarden die aan gronden zijn toegekend in verband met de daar voorkomende archeologische relikten.

### **1.20 Architectonische waarden**

De waarden, die aan een gebouw zijn toegekend vanwege de karakteristieke bouwkunst, bouwstijl of bouwvorm.

### **1.21 Bebouwde kom**

Het gebied waar de bebouwing een aaneengesloten karakter heeft. De grens van de bebouwde kom wordt bepaald door de grens tussen dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen voor de kernen Gemert, Bakel, De Mortel, Handel, Elsendorp, De Rips en Milheeze.

### **1.22 Bebouwing**

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

### **1.23 Bebouwingsconcentratie**

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

### **1.24 Bebouwingscluster**

Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

### **1.25 Bebouwingslint**

Een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkelevs, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet- buitengebiedfuncties.

### **1.26 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.

### **1.27 Bebouwingsvrije zone bij een leiding**

Een vrijwaringzone aan weerszijden van de hartlijn van de leiding die obstakelvrij moet blijven om een veilig en bedrijfszeker transport te waarborgen en ter bescherming van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

### **1.28 Bed and breakfast**

Recreatieve nevenfunctie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, bestaande uit maximaal 4 slaapkamers en behorende voorzieningen voor maximaal 10 personen en maximaal 10 slaapplaatsen.

### **1.29 Bedrijf**

Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

### **1.30 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

### **1.31 Bedrijfsplan**

Een rapport, waarin op een objectieve wijze inzicht wordt gegeven in de bedrijfseconomische, bedrijfstechnische en eventuele andere aspecten die beoordeeld moeten worden bij het toetsen van de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen waarvoor deze planregels in principe mogelijkheden bieden.

### **1.32 Bedrijfs(vloer)oppervlak**

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### **1.33 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is.

### **1.34 Beeldbepalend pand**

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

### **1.35 Beeldkwaliteit**

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- Het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- Staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.); abiotische omgeving, patronen, structuren;

### **1.36 Beeldkwaliteitsplan buitengebied**

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 3 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

### **1.37 Beeldkwaliteitsplan Milheeze Noord**

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 4 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

### **1.38 Beeldkwaliteitsplan Zand 9**

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 5 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

### **1.39 Behoud en herstel watersystemen**

Gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig kunnen zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.40 Bergbezinkbassin**

Een bijzondere vorm van een riooloverstort, om het onder bepaalde omstandigheden geloosde afvalwater te verminderen en/of de samenstelling van dit afvalwater te wijzigen.

#### **1.41 Beschermd monumenten (rijk en gemeentelijk)**

Roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten.

#### **1.42 Bestaand**

- a. met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, zoals toegestaan op grond van een onherroepelijke vergunning of op basis van het voorgaande onherroepelijke bestemmingsplan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ten aanzien van de stikstofdepositie, de stikstofdepositie zoals is vastgelegd in de Natuurbeschermingswetvergunning van het desbetreffende bedrijf, danwel de feitelijke situatie in de periode 2012-2014.

#### **1.43 Bestaand stedelijk gebied**

Gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.44 Bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij**

De oppervlakte van een dierenverblijf die:

- op 17 maart 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
- mag worden gebouwd krachtens een vóór 17 maart 2017 verleende vergunning.

#### **1.45 Bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij**

De oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij die:

- op 07 juli 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
- mag worden gebouwd krachtens een vóór 07 juli 2017 verleende vergunning.

#### **1.46 Bestaande veehouderij**

Een veehouderij met een of meerdere diersoorten die aanwezig mogen zijn volgens de verleende omgevingsvergunning Milieu ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel een op grond van het Activiteitenbesluit meldingsplichtige veehouderij.

#### **1.47 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.48 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.49 Bestemmingsvlak, relatie**

Twee of meer als zodanig op de verbeelding aangeduide vlakken, die met de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden en die gezamenlijk als één bestemmingsvlak worden aangemerkt.

#### **1.50 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak.

#### **1.51 Bijgebouw**

Een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijfswoning.

#### **1.52 Biovergisting**

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

#### **1.53 Bos**

Terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

#### **1.54 Bosbouw**

Het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen, ten behoeve van één of meerdere van de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

#### **1.55 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

#### **1.56 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.57 Bouwlaag**

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

#### **1.58 Bouwperceel**

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



### **1.59 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.60 Bouwwerk**

Elke bouwconstructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.61 Bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Een bouwwerk bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructie. Voorbeelden hiervan zijn de overkapping en carport.

### **1.62 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.

### **1.63 Cultuurhistorische bebouwing**

Bebouwing die 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.

### **1.64 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;

### **1.65 Centrale voorziening**

Een voorziening ten behoeve van het functioneren van een recreatief bedrijf, zoals gemeenschappelijke voorzieningen voor recreatieve activiteiten, sanitaire voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud, niet zijnde een dienstwoning.

### **1.66 Clubhuis**

Eén van de voorzieningen ten behoeve van het functioneren van een golfbaan. Binnen deze voorziening is een lounge-ruimte, restaurant met bijbehorende terrassen, zalen voor zakelijk en overig gebruik, ontvangstreceptie, kantoorruimte, golfshop en facilitaire voorzieningen zoals toiletten, kleedruimten met douchevoorzieningen, kluisjes en opslagruimte, voorzien.

### **1.67 Columbaria**

Bewaarplaatsen voor urnen bij een begraafplaats of een crematorium.

### **1.68 Dagrecreatie**

Het verblijf voor recreatieve doeleinden elders dan in of bij de eigen woning zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

#### **1.69 Defensiezones**

Radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel alsmede zoneringen gelegen rondom Vliegbasis De Peel: Inner Horizontal en Conical Surface, invliegfunnel, munitiezones, KE-zones en geluidszone grondgebonden geluid.

#### **1.70 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.

#### **1.71 Dierenpension/-asiel**

Een bedrijf dat is gericht op de tijdelijke opvang en verzorging van kleine huisdieren.

#### **1.72 Dierenverblijf**

Gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

#### **1.73 Dove gevel**

Een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een voorgeschreven geluidwering.

#### **1.74 Evenemententerrein**

Een terrein waar periodiek terugkerende evenementen worden gehouden, zoals een kermis, kindervakantieweek, festival etc.

#### **1.75 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.

#### **1.76 Gebouw**

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

#### **1.77 Gebruiken**

Gebruiken, doen of laten gebruiken.

#### **1.78 Gemeentelijke monumentenverordening**

De 'Monumentenverordening 2010 Gemeente Gemert-Bakel'. Indien deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.79 Glastuinbouwbedrijf**

Een niet grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in permanente kassen of tunnels met een hoogte van 1 meter of meer.

#### **1.80 Groene erfinrichting**

Groenelementen, bestaande uit beplanting en/of andere groenelementen, zoals een poel of een vinderweide. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.

#### **1.81 Groenblauwe mantel**

Gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water, die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingsszone of die deze verbinden, een en ander zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.82 Groepsaccommodatie**

Een gebouw dat geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig ingericht is ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

#### **1.83 Groepswoning**

Eén wooneenheid in een gebouw met één adres, waarin meerdere afhankelijke, niet-zelfstandige woonruimten (bijv. zorgplaatsen) zijn gevestigd.

#### **1.84 Grondgebonden veehouderij**

Een veehouderij die voldoet aan één van de volgende voorwaarden, zoals neergelegd in de 'Nadere regels Verordening Ruimte 2014 - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij'. Indien deze nadere regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.85 Hekwerk**

Een bouwwerk van stevige constructie van hout en/of metaal met als functie erf- of perceelsafschieding.

#### **1.86 Hervestiging agrarisch bedrijf**

Het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bestemmingsvlak naar een ander agrarisch bestemmingsvlak.

#### **1.87 Hobbymatig houden van dieren**

Het houden van dieren zonder bedrijfsmatig karakter en dat niet valt onder het begrip 'Agrarisch bedrijf'.

#### **1.88 Hokdierhouderij**

Veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

#### **1.89 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

#### **1.90 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.

**1.91 Hoogzit**

Een verhoging die ervoor zorgt dat het jachtveld beter is te overzien.

**1.92 Horecavoorzieningen**

Voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse passend binnen de horecacategorie I en II zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten

**1.93 Hotel**

Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

**1.94 Hoveniersbedrijf**

Een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen, vijvers en andere groenvoorzieningen.

**1.95 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).

**1.96 Humaan crematorium**

Een inrichting voor verbranding van overleden mensen.

**1.97 Infiltratie**

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

**1.98 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, niet zijnde een grondgebonden veehouderij.

**1.99 Internethandel**

Verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling uitsluitend via internet verloopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.

**1.100 Inwoning**

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

**1.101 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.

### **1.102 Kampeerterein**

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.

### **1.103 Kas**

Een permanent gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient voor het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen.

### **1.104 Kernrandzone**

Een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

### **1.105 Klein geïsoleerd water**

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

### **1.106 Kwaliteitsverbetering (van het landschap)**

Een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

### **1.107 Landbouwhuisdieren**

Gedomesticeerd dier dat om economische redenen wordt gehouden, waaronder in ieder geval worden gerekend: runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, konijnen en pelsdieren.

### **1.108 Landgoed**

Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur, al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 10 hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende gebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

### **1.109 Landhuis**

Een woning van allure op een landgoed.

### **1.110 Landschappelijke inpassing**

Een zodanige vormgeving en inpassing van een bestemmingsvlak onder andere door groene erfinrichting, dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

#### **1.111 Landschappelijke waarden**

De aan een gebied toegekende waarden, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, welke worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

#### **1.112 Manege**

Een bedrijf dat faciliteiten biedt voor beoefenaars van de paardensport, zoals het geven van paardrijlessen en het verzorgen, dressereren en trainen van paarden en pony's.

#### **1.113 Mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

#### **1.114 Melkrundveehouderij**

Melk(rund)veehouderij zoals bedoeld in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.115 Mestbewerking**

De toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

#### **1.116 Milieucategorie**

De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente.

#### **1.117 Minicamping**

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

#### **1.118 Molenbiotoop**

De gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 meter rond de molenromp, voor zover die omgeving van invloed is op het goed functioneren van de molen.

#### **1.119 Multifunctioneel centrum**

Bezoekerscentrum met ondersteunende voorzieningen ten behoeve van camping en bezoekerscentrum zoals horeca categorie I en II van de Staat van horecaactiviteiten, receptie, winkel, zwembad.

### **1.120 Natuur Netwerk Brabant**

Samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Een en ander zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

### **1.121 Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone**

Vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden. Een en ander zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

### **1.122 Natuurwaarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied.

### **1.123 Nevenfunctie / nevenactiviteit**

Het ontplooiën van activiteiten op een bestemmingsvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de hoofdbedrijfsvoering betreffen.

### **1.124 Niet-agrarisch bedrijf**

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

### **1.125 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf**

De projectie van een agrarisch bestemmingsvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestemmingsvlak. Nieuwvestiging kan betrekking hebben op het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf in twee of meer bestemmingsvlakken, dan wel het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf naar een nieuw bestemmingsvlak.

### **1.126 Omgevingskwaliteit**

Waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

### **1.127 Omgevingsvergunning**

Een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te onderscheiden in:

- a. Omgevingsvergunning voor het afwijken: omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.
- b. Omgevingsvergunning voor het bouwen: omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.
- c. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.



### **1.128 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 (veehouderij, glastuinbouw, (vollegroonds)teeltbedrijf en overig agrarisch bedrijf).

### **1.129 Onverharde weg**

Een onverharde weg met beperkt gebruik als ontsluitingsweg van de daaraan gelegen gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis.

### **1.130 Oude akker**

Een gebied dat op de topografische kaart van 1838 ofwel een aaneengesloten geheel van akkers is, of een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken.

In ieder geval kan een oude akker bestaan uit verschillende individuele akkers en kan een ensemble van verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen vormen, zoals:

- monumenten (rijks- of gemeentelijk),
- waterlopen c.q. vennen,
- verkaveling en wegen,
- (agrarische) bewoning en nederzettingsverplaatsing,
- erfafscheidingen (al dan niet groen of houtig),
- de typische openheid,
- de -eventuele- aanwezigheid van een afdekkende (dikke) teeltlaag,
- een relatie met de bijhorende nederzetting en de lagere en nabije graslandgebieden.

### **1.131 Overig agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. Voorbeelden zijn: champignonkwekerijen, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

### **1.132 Overname agrarisch bedrijf**

Het overnemen en op dezelfde voet voortzetten van een bestaand agrarisch bedrijf op een bestaand agrarisch bestemmingsvlak.

### **1.133 Overkapping**

Een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies.

### **1.134 Paardenbak**

Een omheind, niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

### **1.135 Paardenhouderij**

Het bedrijfsmatig houden en stallen van paarden en pony's hieronder begrepen activiteiten als africhten, trainen, berijden en fokken ervan.

#### **1.136 Paviljoen**

Ontvangstplek met als functie de entree van het natuurgebied met ruimten voor natuureducatie en daghoreca behorend tot categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bijbehorend terras en een receptie.

#### **1.137 Perceelsgrens**

Een kadastrale grens van een perceel.

#### **1.138 (Permanente) bewoning**

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

#### **1.139 Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)**

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

#### **1.140 Recreatiebedrijf**

Een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf en dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, zoals een kampeerterrein/ camping en een kamphuis.

#### **1.141 Recreatieve nevenactiviteiten**

Die vormen van recreatie zoals reeds bestaand, die plaats hebben op een locatie met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

#### **1.142 Recreatiewoning/zomerhuis/chalet**

Een gebouw dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruiker zijn hoofdverblijf elders heeft.

#### **1.143 Ruimtelijke kwaliteit**

Kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

#### **1.144 Specifiek gevoelige bestemming**

De feitelijke functie van een gebouw en de daarbij behorende voorzieningen waar het gebruik bedoeld is om mensen te laten verblijven. Het gaat hier onder andere om woningen (niet zijnde bedrijfswoningen), zorgboerderijen, scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg en bejaardenhuizen.

#### **1.145 Staat van bedrijfsactiviteiten**

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;

- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Als Staat van bedrijfsactiviteiten voor dit bestemmingsplan geldt de 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009 (ISBN: 9789012130813).

#### **1.146 Strooiveld**

Terrein, bestemd om permanent as van overledenen te verstrooien.

#### **1.147 Substraat**

De voedingsbodem voor het kweken van paddenstoelen en oesterzwammen. Het substraat bestaat uit verschillende plantaardige grondstoffen waarvan de belangrijkste stro is. Hierbij worden andere plantaardige materialen aan toegevoegd.

#### **1.148 Teeltondersteunende voorziening**

Een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde permanente kassen;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten.

#### **1.149 Tijdelijke sanitaire units**

Sanitaire units ten dienste van de recreatieve activiteiten ter plaatse die tijdelijk worden geplaatst maximaal gedurende de maanden mei tot en met augustus.

#### **1.150 Toename van stikstofemissie en stikstofdepositie**

- Er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld in artikel 4.4.1 sub a. en artikel 6.4.1sub a., wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.
- Er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld artikel 4.4.1 sub a. en artikel 6.4.1 sub a., wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting.
- Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor

stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.

- e. Als uitzondering op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende. Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder a en c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld onder b en d veroorzaakt een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt, kleiner is dan 0,05 mol N/ha/jaar;
  2. de emissie N/ha/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid a of c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. De bedoelde vergunningen zijn als zodanig opgenomen in Bijlage 11;
  3. voor zover sprake is van een toename gelegen tussen de 0,05 en 1 mol N/ha/jr, er beschikt wordt over een geregistreerde melding als bedoeld in artikel 8 Regeling programmatische aanpak stikstof/artikel 2.7 Regeling natuurbescherming;
  4. het weiden van vee en het op of in de bodem brengen van meststoffen.
- f. Onder 'programma aanpak stikstof' als bedoeld in lid e onder 1 van deze bepaling wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998/artikel 2.9 Wet natuurbeheer juncto titel 2.1 van het Besluit natuurbescherming.

#### **1.151 Trekkershut**

Een houten blokhut met maximale grootte van 15 m<sup>2</sup>, waarvoor een bouwvergunning is vereist en dat dient als recreatief nachtverblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben.

#### **1.152 Tuincentrum**

Een bedrijf, waar planten en siergewassen worden gekweekt maar waar de hoofdactiviteit bestaat uit de detailhandel in planten, siergewassen en andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden of verfraaien van tuinen.

#### **1.153 Twee-aaneengebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aan één gebouwde woningen.

#### **1.154 Uitbreiding agrarisch bedrijf**

Vergroting van het bestaande bouwvlak.

#### **1.155 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.

#### **1.156 Urnenveld**

Veld ten behoeve van het in de natuur begraven, ook wel bijzetten genoemd, van een natuurlijk afbreekbare urn.

#### **1.157 Veehouderij**

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

#### **1.158 Veiligheidszone bij een leiding**

Een zone aan weerszijden van de hartlijn van een leiding die op basis van richtlijnen en/of regelgeving van het ministerie van VROM en/of het ministerie van Defensie is toegekend en die toeziet op de externe veiligheid. Binnen deze zone mag geen opslag plaatsvinden of gebouwd worden zonder toestemming van de leidingbeherende instantie.

#### **1.159 Verharde weg**

Een verharde weg (op basis van de wegenlegger) met als functie ontsluiting van de daaraan gelegen agrarische bedrijven, woningen en gronden, zonder doorgaand karakter met beperkte verkeersfunctie.

#### **1.160 Verharding**

Materiaal, meestal bestaande uit steenachtige soorten dat is gelegen op de bodem en dat leidt tot een versteviging van het oppervlak, inclusief halfverharding, zijnde verharding waarbij geen sprake is van massieve top laag.

#### **1.161 Vergund**

Een bouwwerk of gebruik waarvoor een vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is.

#### **1.162 Verplaatsing van een agrarisch bedrijf**

Het beëindigen van een intensieve veehouderij en het voortzetten van het bedrijf elders.

#### **1.163 Vergund**

Een vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **1.164 Voldoende parkeergelegenheid**

Een zodanige hoeveelheid parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte met de daarbij behorende afmetingen, waarmee voldaan wordt aan:

- a. de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (Bijlage 10). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging; dan wel
- b. specifieke parkeernormen zoals aangegeven in de regels; dan wel
- c. de normen voor laad- en losruimte, die zijn neergelegd in de 'ASVV 2012'. Indien deze normen gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **1.165 (Vollegronds)teeltbedrijf**

Een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

#### **1.166 Vollegrondboomteelt**

Het telen van (laan)bomen rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

#### **1.167 Volwaardig agrarisch bedrijf**

Een bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen.

#### **1.168 Voorgevelrooilijn**

- a. Langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zo veel mogelijk het beloop van de voorgevels van de bestaande bebouwing volgt met een zo veel mogelijk gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg;
- b. Bij het ontbreken van bebouwing als bedoeld onder a. De denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de krachtens deze planregels toegelaten bebouwing.

#### **1.169 Voormalige bedrijfswoning**

Een bedrijfswoning die in het verleden onderdeel is geweest van het bedrijf gelegen op het bestemmingsvlak waarbinnen de woning is gelegen, en door derden, die niet functioneel zijn verbonden met het bedrijf, mag worden bewoond.

#### **1.170 Vormverandering van een bestemmingsvlak**

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

#### **1.171 Vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)**

Een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

#### **1.172 Waterberging**

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

#### **1.173 Waterhuishouding**

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

#### **1.174 Waterrecreatieve doeleinden 1**

Niet-gemotoriseerde waterrecreatieve activiteiten, zoals zwemmen, duiken, roeien, surfen, zeilen en vissen e.d.

#### **1.175 Waterrecreatieve doeleinden 2**

Niet-gemotoriseerde waterrecreatieve activiteiten, uitsluitend ten behoeve van de golf-, hengel- en duiksport.

#### **1.176 Waterrecreatieve doeleinden 3**

Activiteiten zoals genoemd onder Waterrecreatieve doeleinden 1 en gemotoriseerde waterrecreatieve activiteiten.

#### **1.177 Wijzigingsplan**

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

#### **1.178 Woning**

Een (gedeelte van een) gebouw dat met noodzakelijke vergunning gerealiseerd is met de doelstelling om één huishouden te huisvesten, eventueel in combinatie met inwoning.

#### **1.179 Woonboerderij**

Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

#### **1.180 Zandwinning**

Het bedrijfsmatig afgraven, scheiden en afvoeren van zandgrond(soorten) ten behoeve van de regionale bouwgrondstoffenvoorziening.

#### **1.181 Zorgpension**

Een recreatief pension voor maximaal 10 personen, zijnde mensen met een verstandelijke beperking.

#### **1.182 Zorgplaats**

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening.

#### **1.183 Zorgvuldige dialoog**

Een gesprek tussen initiatiefnemer en omwonenden gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling waarbij toepassing wordt gegeven aan de 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zoals bijgevoegd als bijlage bij de regels.

#### **1.184 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', dan wel op een later tijdstip vastgestelde regels met betrekking tot een zorgvuldige veehouderij, van toepassing.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.2      Peil**

Bij gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **2.3      De dakhelling**

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4      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.

### **2.5      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.

### **2.6      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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.7      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).

### **2.8      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.

## **2.9 Bebouwingspercentage**

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

## **2.10 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.

## **2.11 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.

## **2.12 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.

## **2.13 De afstand tussen gebouwen**

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
  - b. behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en/of omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin', een bergbezinkbassin;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', een evenemententerrein voor jaarlijks terugkerende evenementen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', de instandhouding van een voor het landschap solitaire, waardevolle boom;
  - f. extensief recreatief medegebruik;
  - g. onverharde wandelpaden;
  - h. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
  - i. ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
  - j. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin' en 'waardevolle boom' mag niet worden gebouwd.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Algemeen

Bij toepassing van de in 3.3.2 tot en met 3.3.5 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

##### 3.3.2 Schuilhutten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen binnen een zone van 500 m rondom het bestaand stedelijk gebied;
- b. binnen de provinciale structuur 'groenblauwe mantel' mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- c. een schuilgelegenheid is niet toegestaan binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant';
- d. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- e. de perceelsoppervlakte is minimaal 0,5 ha;
- f. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 25 m<sup>2</sup>;

- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- i. per perceel mag slechts één schuilgelegenheid worden gebouwd;
- j. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### 3.3.3 *Paardenbakken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor de bouw van een paardenbak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen de provinciale structuur 'groenblauwe mantel' mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- b. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. de paardenbak dient direct aansluitend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd, te worden gerealiseerd;
- d. de oppervlakte mag niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig of als nevenactiviteit worden gebruikt;
- f. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- g. lichtmasten bij de paardenbak zijn niet toegestaan;
- h. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### 3.3.4 *Opslag van ruwvoer*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van voorzieningen voor opslag van ruwvoer ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend opslag ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. de voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- c. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- d. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- e. de maximale oppervlakte per agrarisch bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>;
- f. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### 3.3.5 *Permanente teeltondersteunende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen dienen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk te zijn;
- b. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan;
- d. de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf bedraagt 4 hectare;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c., bedraagt de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf binnen de provinciale structuur 'groenblauwe mantel' 3 hectare;
- f. de voorzieningen dienen direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te

worden gerealiseerd;

- g. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

- a. 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. (het gebruiken van) bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf, behoudens indien toepassing is gegeven aan artikel 3.3.4 en/of 3.3.5;
  - 3. het gebruik van gronden als parkeerterrein;
  - 4. het gebruik van gronden als kampeerterrein.
- b. Voor de in 3.1 bedoelde gronden met de aanduiding 'waardevolle boom' worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval als met de bestemming strijdig gebruik aangemerkt en zijn dus verboden:
  - 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  - 2. het ophogen van de bodem;
  - 3. het diepploegen en diepwoelen;
  - 4. het aanleggen van drainage;
  - 5. het rooien van houtgewas;
  - 6. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  - 7. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.5.1 Verbod**

- a. Het is verboden op of in de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het afgraven van de bodem;
  - 2. het ophogen van de bodem, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  - 3. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  - 4. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
  - 5. het aanleggen van drainage;
  - 6. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  - 7. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  - 8. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  - 9. het vellen of rooien van houtgewas;
  - 10. het aanplanten van houtgewas ten behoeve van een bedrijf.
- b. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  - 2. kappen van houtgewas.

### 3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 3.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de in 3.5.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan;
- b. Het realiseren van een natuurlijk poel, zoals bedoeld in 3.5.1 sub a., onder 4 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 m<sup>2</sup>;
  5. Er mag maximaal 500 m<sup>3</sup> grondverplaatsing plaatsvinden;
  6. Indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd, hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd. Binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' is het rooien van bos evenwel niet toegestaan;
  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 beeldkwaliteitsplan.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' of de bestemming 'Groen', al dan niet in combinatie met de bestemming 'Water' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen of ten behoeve van een natuurcompensatieverplichting of kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de gronden die worden bestemd als 'Natuur', 'Groen' of 'Water' zijn de bestemmingsregels zoals opgenomen in de artikelen 7, 10 en/of 16 van toepassing.

### 3.6.2 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vormverandering van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- c. de onder b. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.
- d. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder b. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
  - e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
  - f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
  - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
  - i. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag niet worden vergroot;
  - j. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
  - k. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 3.6.3 Vergroting bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vergroting van een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij';
- b. er is een concreet bouwplan;
- c. de uitbreiding is noodzakelijk uit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt;
- d. bij een toename van bebouwing ten behoeve van veehouderij is het bepaalde in 4.3.3 van overeenkomstige toepassing;
- e. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- f. de onder e. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding, waarbij de oppervlakte van de landschappelijke inpassing ten minste 10% van de omvang van het bouwperceel dient te bedragen;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.
- g. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- h. het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag na vergroting niet groter zijn dan 1,5 hectare, met uitzondering van:
  1. glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw', waarvan het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan de oppervlakte die nodig is voor de realisering van 3 ha. netto glas;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- j. 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 aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

- k. 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/m<sup>3</sup>;
- l. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- m. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- p. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- q. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- r. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

#### 3.6.4 *Vergroting of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'*

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

- a. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
- b. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- c. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone.
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- j. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- k. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.



### 3.6.5 Vergroting of vormverandering bestemmingsvlak 'Bedrijf'

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

- a. binnen de provinciale aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' is vorm- en/of grootteverandering niet toegestaan;
- b. er is een concreet bouwplan;
- c. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- d. er ontbreken voor het bedrijf op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
- e. 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;
- f. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
- g. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- h. ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
- i. ten behoeve van een agrarisch-verwant bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 15.000 m<sup>2</sup>, tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
- j. indien het bestemmingsvlak groter wordt dan 5.000 m<sup>2</sup>, 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;
- k. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- l. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
- m. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- n. de onder m. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- o. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder l. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- p. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- q. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- r. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- s. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- t. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- u. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>.
- v. daar waar het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- w. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies

ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 3.6.6 Vergroting of vormverandering bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' en vice versa ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van het bestemmingsvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- c. er ontbreken op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
- d. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen 8.2 en 8.3 is toegestaan;
- e. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
- f. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- g. het bouwvlak wordt niet groter dan 15.000 m<sup>2</sup>, tenzij het huidige bouwvlak reeds groter is;
- h. indien het bestemmingsvlak groter wordt dan 15.000 m<sup>2</sup>, 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;
- i. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- j. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
- k. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- l. de onder k. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- m. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder k. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- n. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- r. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- s. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- t. daar waar het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
- u. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 3.6.7 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Recreatie'

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

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van 11.2 en 11.3 is toegestaan;
- c. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- d. het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
- e. de vergroting leidt niet tot een recreatief bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2;
- f. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- g. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- h. de onder g. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- i. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder g. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- n. daar waar het bestemmingsvlak 'Recreatie' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
- o. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## Artikel 4      Agrarisch - Agrarisch bedrijf

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, of;
- b. de uitoefening van een overig agrarisch bedrijf, of;
- c. de bestaande veehouderij, of;
- d. een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderijen tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande (intensieve) veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- e. intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij';
- f. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- g. bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, maximaal één paardenbak per perceel, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- h. mestbewerking, uitsluitend ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- i. één bedrijfswoning met met bijbehorende bouwwerken, voor reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij:
  1. op de verbeelding een afwijkend aantal is aangegeven;
  2. het een afgestoten voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- j. één voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze woning wordt meegeteld in het op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – biovergisting' uitsluitend voor voorzieningen ten behoeve van biovergisting;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' tevens voor een minicamping;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit niet-agrarisch', tevens voor niet-agrarische nevenactiviteiten van milieucategorie 1 of 2, met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup> van het bestemmingsvlak;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pluimvee', tevens voor een pluimveebedrijf;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productie en handel in substraat ten behoeve van paddestoelen- en oesterzwammenteelt', tevens voor de productie van en handel in substraat;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vuurwerkopslag en verkoop', tevens voor opslag en verkoop van vuurwerk;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderopvang', tevens voor kinderopvang;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte', een agrarisch bedrijf als zijnde passende herbestemming zoals bedoeld in de beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte';
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerwoning', een woning conform de vergunning met nummer 550 d.d. 28 juli 1958 en vergunning met nummer 7409 d.d. 5 augustus 1980. Daarnaast zijn enkel bijbehorende bouwwerken toegestaan voor zover vergund met vergunning met nummer 7699 d.d. 18 augustus 1981;
- u. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;

- v. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
  - w. verharding;
  - x. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. de maximale oppervlakte te realiseren bebouwing bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- b. agrarische bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:
  - 1. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
  - 2. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij niet mag worden uitgebreid;
  - 3. de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte' niet mogen worden uitgebreid;
  - 4. de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - agrarische bedrijfsgebouwen' niet mogen worden uitgebreid. Bijbehorende bouwwerken bij de woning zijn daarentegen wel toegestaan binnen deze aanduiding;
  - 5. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
  - 6. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Paradijs 49' een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het aantal vierkante meters dierenverblijf uitsluitend is toegestaan bij gelijktijdige beëindiging van het houden van varkens in het bestemmingsvlak;
  - 7. bij bestemmingsvlakken groter dan 1,5 hectare een maximum bebouwingspercentage van 80% geldt;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere voorzieningen, waarbij bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een veehouderij niet mogen worden verbouwd tot gebouwen;
- d. teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan binnen de provinciale structuur 'groenblauwe mantel';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerwoning' geldt voor de bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken dat:
  - 1. deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. deze na teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag omgevingsvergunning binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk tenietgegaan is, is ingediend;
  - 3. de onder 1. en 2. gestelde regels alleen gelden onder de voorwaarde dat de bestaande maatvoering en situering niet mag worden vergroot ten opzichte van de reeds vergunde situatie.

### 4.2.2 Maatvoering

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
- b. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij mag niet worden uitgebreid;
- c. de bedrijfswoning of plattelandswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande bedrijfswoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande locatie;
- e. bij plattelandswoningen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met:
  - 1. een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>;
  - 2. een goothoogte van maximaal 3 m;
  - 3. een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 40°;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoningen en plattelandswoningen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;

- h. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- i. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- k. de maximale oppervlakte voor ondersteunende kassen is 1.000 m<sup>2</sup>;
- l. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- m. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m zijn;
- n. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
- o. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen.

#### **4.2.3 Beschermde monumenten**

Onverminderd het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding – monument' de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet 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';
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Algemeen**

Bij toepassing van de in 4.3.2 tot en met 4.3.4 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

#### **4.3.2 Grotere uitbreiding bebouwing**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m<sup>2</sup> mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat wordt voldaan aan:
  - 1. de groene erfinrichting heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  - 2. de groene erfinrichting voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  - 3. de groene erfinrichting mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

#### **4.3.3 Uitbreiding bestaande gebouwen veehouderij**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 om uitbreiding van dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de veehouderij is niet gelegen in een gebied aangeduid als 'Overige zone - beperkingen veehouderij';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat indien de veehouderij wel is gelegen in het gebied aangeduid als 'Overige zone - beperkingen veehouderij', het dient te gaan om een grondgebonden veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij' of op een locatie zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij niet

- leiden tot een intensieve veehouderij;
- d. 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 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte';
  - e. er is geen sprake van een geitenhouderij;
  - f. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
  - g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
    - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
    - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
    - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
    - 4. het wegnemen van verharding;
    - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
    - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
  - h. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder f. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
  - i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
  - j. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Dit houdt in ieder geval in dat:
    - 1. indien de uitbreiding van de bebouwing meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt: de maatregelen als bedoeld onder f, in ieder geval voldoen aan de nadere regels Verordening ruimte, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV), zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de onvankelijke aanvraag;
    - 2. per periode van 10 jaar gerekend vanaf 21 september 2013 kunnen de nadere regels Verordening ruimte, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) buiten toepassing worden gelaten voor in totaal maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - k. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
    - 1. 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;
    - 2. 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;
    - 3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
  - l. 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. Voor zover bij gemeentelijke beleidsnota een strengere norm is vastgesteld, is deze strengere norm van toepassing;
  - m. in afwijking van het bepaalde onder a, dient aangetoond te zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;
  - n. indien de veehouderij is gevestigd ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij', is in aanvulling op het bepaalde onder a. t/m m. uitbreiding van bebouwing alleen mogelijk indien met behulp van de nadere regels Verordening ruimte, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;



- o. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
- p. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

#### 4.3.4 *Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een 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:

- a. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen;
- c. de 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

## 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken van:
  - 1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken is niet toegestaan;
  - 2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren;
- d. 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;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij', tenzij het een bestaande intensieve veehouderij betreft;
- f. omschakeling van een vollegrondsteeltbedrijf, glastuinbouwbedrijf of overig agrarisch bedrijf naar een veehouderij op een bestemmingsvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- g. omschakeling naar een veehouderij op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' zonder dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- h. omschakeling naar een hokdierhouderij;
- i. het gebruiken van de gronden en gebouwen zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in een beplantingsplan zoals toegevoegd als bijlage bij de regels;



- j. gronden en/of opstallen gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en van derden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- k. het gebruiken van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte' voor een veehouderij;
- l. het gebruiken van gebouwen voor een geitenhouderij, voor zover het geen bestaand gebruik voor een geitenhouderij betreft.

#### **4.4.2 Gebruik ten behoeve van veehouderij**

Het gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van veehouderij overeenkomstig het bepaalde in 4.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden overschreden;
- b. binnen bedrijfsgebouwen ten dienste van een veehouderij mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het bedrijfsmatig houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor pluimvee, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

#### **4.4.3 Vergroten oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij**

Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan, mits:

- a. bewijs is overlegd dat een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
- b. de oppervlakte van de sanering tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of vestiging in gebruik wordt genomen;
- c. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met de vestiging of omschakeling naar hokdierhouderij en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.

#### **4.4.4 Burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfconstructie wonen'**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfconstructie wonen' is burgerbewoning toegestaan. Indien deze functie gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, is uitoefening van deze functie niet meer toegestaan.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 Algemeen**

Bij toepassing van de in 4.5.2 tot en met 4.5.4 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

#### **4.5.2 Gebruik (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het gebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft statische opslag van naar hun aard statische goederen;
- b. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een nevenactiviteit bij de hoofdfunctie;
- c. het betreft een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. de opslag is niet bestemd voor handelsdoeleinden;
- e. de opslag staat niet ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

#### **4.5.3 Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten**

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

- a. er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf;

- b. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- c. maximaal 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet ook verkocht worden in de winkel;
- e. naast het eigen product is het ook toegestaan om nederlandse streekproducten met het keurmerk 'Erkend Streekproduct' te verkopen;
- f. er dient een bedrijfsplan te zijn waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met welk assortiment.

#### 4.5.4 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 een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

#### 4.5.5 Omschakeling naar of vestiging van hokdierhouderij

Omschakeling naar een hokdierhouderij of vestiging van een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan, mits:

- a. bewijs is overlegd dat een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbesteding, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
- b. de oppervlakte van de sanering tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of vestiging in gebruik wordt genomen;
- c. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met de vestiging of omschakeling naar hokdierhouderij en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.

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

#### 4.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van erfbeplanting;

#### 4.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 4.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. 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 bestemming;
- b. uit een door de gemeente goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.1.

#### **4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening:

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

#### **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *4.8.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', ten behoeve van een vormverandering van een bestemmingsvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- c. de onder b. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding, waarbij de oppervlakte van de landschappelijke inpassing ten minste 10% van de omvang van het bouwperceel dient te bedragen;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- d. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder b. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- f. 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 aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- g. 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/m<sup>3</sup>;

- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- l. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- m. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag niet worden vergroot;
- n. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- o. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

#### 4.8.2 Vergroting bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vergroting van een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij';
- b. er is een concreet bouwplan;
- c. de uitbreiding is noodzakelijk uit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt;
- d. bij een toename van bebouwing ten behoeve van veehouderij is het bepaalde in 4.3.3 van overeenkomstige toepassing;
- e. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- f. de onder e. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding, waarbij de oppervlakte van de landschappelijke inpassing ten minste 10% van de omvang van het bouwperceel dient te bedragen;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- g. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- h. het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag na vergroting niet groter zijn dan 1,5 hectare, met uitzondering van:
  - 1. glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw', waarvan het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan de oppervlakte die nodig is voor de realisering van 3 ha. netto glas;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- j. 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 aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- k. 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;

- l. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- m. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- p. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- q. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- r. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

#### 4.8.3 *Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging*

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

- a. 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;
- b. er reeds een woning aanwezig is;
- c. de woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst;
- d. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- e. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- i. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- j. de onder i. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- l. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

#### 4.8.4 *Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur';
- c. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Groenblauwe mantel';
- d. 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;
- e. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- f. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
- g. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- h. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;
- i. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
- k. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
- l. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- m. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- n. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
- o. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- p. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- q. de onder p. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- r. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder p. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- s. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- t. buitenopslag is niet toegestaan;
- u. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- v. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- w. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- x. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- y. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

#### 4.8.5 Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

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

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant';
- c. 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;
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- j. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;
- k. indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
- l. 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;
- m. Bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- n. 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;
- o. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden;
- p. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- q. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- r. de onder p. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
  7. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder p. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- s. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- t. buitenopslag is niet toegestaan;
- u. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- v. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- w. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;



- x. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- y. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

| Omvang huidig bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' | (Maximale) omvang nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf' | Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| > 1 hectare                                                   | 5.000 m <sup>2</sup>                              | 600 m <sup>2</sup>                     |
| 0,8 tot 1 hectare                                             | 4.000 m <sup>2</sup>                              | 500 m <sup>2</sup>                     |
| 0,6 tot 0,8 hectare                                           | 3.000 m <sup>2</sup>                              | 400 m <sup>2</sup>                     |
| 0,3 tot 0,6 hectare                                           | 2.000 m <sup>2</sup>                              | 300 m <sup>2</sup>                     |
| < 0,3 hectare                                                 | 2.000 m <sup>2</sup>                              | 200 m <sup>2</sup>                     |

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

#### 4.8.6 Boerderijsplitsing

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

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
  - 1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
  - 2. realiseren van één grote woning;
- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- f. 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;
- g. per woning is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- h. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- j. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder h. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- k. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- l. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;



- m. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

#### 4.8.7 Omschakeling naar recreatief bedrijf

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

- a. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
- b. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot maximaal de milieucategorie 2;
- c. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- d. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- e. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;
- f. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- h. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
- i. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
- j. ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- k. de ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
- l. gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling mogelijk is vanuit een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
- m. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming over de beoogde ontwikkeling;
- n. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- o. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing ;
- p. de onder o. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- q. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder o. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- r. voor de gronden die worden bestemd als 'Recreatie' zijn de hoofdbestemmingsregels van toepassing;
- s. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
- t. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

#### 4.8.8 *Wijziging (voormalige) agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was;
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. er dient sprake te zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- d. (agrarische) bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing ;
- f. de onder e. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- g. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- h. na toepassing van de onderhavige bevoegdheid kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning;
- i. de regels met betrekking tot een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in 4.2 zijn onverkort van toepassing;
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.

#### 4.8.9 *Wijziging naar pluimveehouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pluimvee' ten behoeve van de omschakeling van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde pluimveehouderij, naar een pluimveehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. nadere advisering van de GGD is noodzakelijk, indien de ontwikkeling binnen 1.000 meter van de bebouwde kom en/of een specifiek gevoelige bestemming is gelegen;
- b. de beste beschikbare emissie-reducerende techniek toegepast wordt om de uitstoot van fijn stof, endotoxine, geur en ammoniak te beperken.

#### 4.8.10 *Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door middel van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij', indien een veehouderij is omgeschakeld naar een andere agrarische bedrijfsvorm.

## **Artikel 5      Agrarisch met waarden**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. landschappelijke waarden;
- c. wandelpaden;
- d. ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag', tevens voor buitenopslag ten dienste van het ter plaatse aanwezige bedrijf;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 1,5 m.

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1    Schuilgelegenheden*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) is van toepassing;
- b. de locatie is gelegen binnen een zone van 500 m rondom het bestaand stedelijk gebied;
- c. binnen de provinciale structuur 'groenblauwe mantel' mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- d. een schuilgelegenheid is niet toegestaan binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant';
- e. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. de perceelsoppervlakte is minimaal 0,5 ha;
- g. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- j. per perceel mag slechts één schuilgelegenheid worden gebouwd;
- k. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### **5.4      Specifieke gebruiksregels**

#### *5.4.1    Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden of bouwwerken:

- a. als kampeerterrein;
- b. als parkeerterrein.

## **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **5.5.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. diepploegen en diepwoelen;
- d. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- e. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m<sup>2</sup>;
- j. het vellen of rooien van houtgewas;
- k. het aanbrengen van mest- of waterbassins van folie.

### **5.5.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **5.5.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. 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 bestemming.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.6.1 Natuurontwikkeling**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur' of de bestemming 'Groen', al dan niet in combinatie met de bestemming 'Water' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen of ten behoeve van een natuurcompensatieverplichting of kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de gronden die worden bestemd als 'Natuur', 'Groen' of 'Water' zijn de bestemmingsregels zoals opgenomen in de artikelen 7, 10 en 16 van toepassing.

## Artikel 6      Bedrijf

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant', één agrarisch verwant bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch', één niet-agrarisch bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Dakworm' een niet-agrarisch bedrijf in het keuren, repareren, samenstellen c.q. assembleren van mobiele en stationaire apparaten voor (nood) stroomvoorzieningen en overige elektrische apparaten met maximaal milieucategorie 2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation', uitsluitend een gasdrukmeet- en regelstation en onder- of bovengrondse leidingen en toebehoren;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf':
  1. een bestaand niet-agrarisch bedrijf, of;
  2. indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf agrarisch verwant':
  1. een bestaand agrarisch-verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf, of;
  2. indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een agrarisch-verwant bedrijf, of;
  3. indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een agrarisch-technisch hulpbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', een recreatieve bedrijfstak als nevenactiviteit;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning', een voormalige bedrijfswoning;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag en -verkoop', tevens voor opslag en verkoop van vuurwerk;
- j. een horecabedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', een opslagbedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Ruimte voor Ruimte', een bedrijf als zijnde passende herbestemming zoals bedoeld in de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte';
- m. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, voor zover reeds vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, met uitzondering van:
  1. bestemmingsvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning', waar nieuwbouw van één bedrijfswoning is toegestaan;
  2. bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6 bij de regels;
- o. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6 bij de regels;
- p. voorzieningen ten behoeve van parkeren, met dien verstande dat indien de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen, de parkeervoorziening uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mogen worden gerealiseerd;
- q. verharding;
- r. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen op of in de in 6.1 bedoelde gronden geldende de volgende regels:

- de bestaande oppervlakte van bedrijfsbebouwing, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpplan, betreft het maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing, tenzij op de verbeelding een afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing is aangeduid;
- In afwijking van het gestelde onder a. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' waarbij geen maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, een maximale bebouwingsoppervlakte zoals in onderstaande tabel is opgenomen;
- In afwijking van het gestelde onder a. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' of 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf agrarisch verwant' waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, deze oppervlakte als maximale bedrijfsbebouwing;
- voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, is nieuwbouw ter vervanging van de bestaande bebouwing niet toegestaan, tenzij de nieuwbouw leidt tot in totaal op het perceel niet meer bedrijfsbebouwing dan maximaal toegestaan volgens onderstaande tabel:

| Omvang bestemmingsvlak<br>'Bedrijf' | Maximale oppervlakte<br>bedrijfsbebouwing |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 4.000 tot 5.000 m <sup>2</sup>      | 600 m <sup>2</sup>                        |
| 3.000 tot 4.000 m <sup>2</sup>      | 500 m <sup>2</sup>                        |
| 2.000 tot 3.000 m <sup>2</sup>      | 400 m <sup>2</sup>                        |
| 1.000 tot 2.000 m <sup>2</sup>      | 300 m <sup>2</sup>                        |
| 0 tot 1.000 m <sup>2</sup>          | 200 m <sup>2</sup>                        |

Tabel: maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bestemmingsvlakken VAB-locaties

### 6.2.2 Maatvoering

Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoeringen:

- bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak tenzij het bestemmingsvlak voorzien is van een bouwvlak, dan is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- herbouw (nieuwbouw) van een bestaande bedrijfswoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande locatie;
- bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
- de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- de dakhelling voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation' bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen 4 m;

- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation' bedraagt de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m;
- l. de afstand tussen de hoofdgebouwen mag maximaal 15 m zijn, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
- m. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m zijn;
- n. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd.

### 6.2.3 *Beschermde monumenten*

Onverminderd het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding – monument' de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet 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';
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

## 6.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 6.3.1 *Algemeen*

Bij toepassing van de in 6.3.2 tot en met 6.3.3 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

### 6.3.2 *Grotere uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder b. om uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat wordt voldaan aan:
  - 1. de groene erfinrichting heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  - 2. de groene erfinrichting voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  - 3. de groene erfinrichting mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

### 6.3.3 *Uitbreiding bedrijfsgebouwen*

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 ('specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch' of 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf') en maximaal 25% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch-verwante bedrijven ('specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant' of 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf agrarisch verwant'), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestemmingsvlak heeft niet de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Ruimte voor Ruimte';
- b. de maximale uitbreiding van 15% of 25% geldt als totale uitbreidingsruimte gedurende de gehele planperiode;
- c. uitbreiding is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het daar aanwezige, bestaande bedrijf;
- d. uitbreiding ten behoeve van mestbewerking is uitgesloten;
- e. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning

- met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- f. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
  - g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
    - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
    - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
    - 3. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
    - 4. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
    - 5. het wegnemen van verharding;
    - 6. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
    - 7. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
  - h. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder f. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
  - i. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds bestaand is;
  - j. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
  - k. buitenopslag is niet toegestaan;
  - l. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
  - m. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
  - n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - o. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  - p. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - q. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruiken van:
  - 1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken is niet toegestaan;
  - 2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen, anders dan de (voormalige) bedrijfswoning, voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in een beplantingsplan zoals toegevoegd als bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- e. het gebruiken van de gronden ten behoeve van zelfstandige kantoorfuncties;
- f. het gebruiken van de gronden ten behoeve van detailhandelsfuncties;
- g. het gebruiken van de gronden voor buitenopslag;
- h. indien er sprake is van een bestaande bedrijfsactiviteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande bedrijfsactiviteiten;
- i. bedrijfsmatige mestbewerking voor derden.



## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Algemeen

Bij toepassing van de in 6.5.2 tot en met 6.5.5 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

### 6.5.2 Omschakeling bedrijfstvorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming 'Bedrijf' bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit dan de reeds bestaande niet-agrarische of agrarisch verwante activiteit, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
- b. 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;
- c. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- d. op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch' of 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' is een niet-agrarische activiteit toegestaan die valt binnen de milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant' of 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf agrarisch verwant' is een agrarische-verwante activiteit of agrarisch-technisch hulpbedrijf toegestaan;
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- g. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
- h. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- i. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- j. de onder i. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
  3. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  4. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  5. het wegnemen van verharding;
  6. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  7. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- l. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- m. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- n. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>.

### 6.5.3 Verkoop van op het bedrijf vervaardigde producten

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel op een bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een niet-agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- b. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- c. maximaal 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet ook verkocht worden in de winkel;
- e. er dient een bedrijfsplan te zijn, waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd.

### 6.5.4 Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 onder d. en 6.5.2 onder d. voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat qua milieubelasting daaraan gelijkwaardig is, met dien verstande dat:

- a. 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;
- b. 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.

### 6.5.5 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor buitenopslag van goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- c. de 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;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

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

### 6.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van erfbeplanting;

### 6.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 6.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.6.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. 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 bestemming;
- b. uit een door de gemeente goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.1.

## 6.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

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

## 6.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.8.1 Vergroting of vormverandering bestemmingsvlak 'Bedrijf'

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

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- c. er ontbreken voor het bedrijf op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
- d. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak is noodzakelijk ten behoeve van een uitbreiding die op grond van de artikelen 6.2 en 6.3 is toegestaan;
- e. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
- f. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- g. indien het bestemmingsvlak groter wordt dan 5.000 m<sup>2</sup>, 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;
- h. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- i. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
- j. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- k. de onder j. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
  - 3. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

4. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  5. het wegnemen van verharding;
  6. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  7. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- l. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder j. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
  - m. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
  - n. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
  - o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
  - q. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  - r. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - s. daar waar het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
  - t. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  - u. binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' is vergroting en/of vormverandering niet toegestaan.

#### 6.8.2 Omschakeling naar recreatief bedrijf

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

- a. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
- b. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot maximaal de milieucategorie 2;
- c. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- d. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- e. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;
- f. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- h. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
- i. ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- j. de ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
- k. gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling mogelijk is vanuit een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
- l. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming over de beoogde ontwikkeling;
- m. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- n. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- o. de onder n. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;

2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- p. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder n. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- q. voor de gronden die worden bestemd als 'Recreatie' zijn de hoofdbestemmingsregels van toepassing;
- r. daar waar het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
- s. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 6.8.3 *Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging*

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

- a. er reeds een woning aanwezig is;
- b. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- c. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
- d. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen';
- f. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- g. de onder f. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- h. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder f. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen.

## **Artikel 7      Groen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- b. groenvoorzieningen;
- c. onverharde wegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - onverharde weg';
- d. voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie;
- e. in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen;
- f. onverharde wandelpaden.

### **7.2      Bouwregels**

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

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2, waarbij de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing is en mits:

- a. het gaat om bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming zoals omschreven in 7.1;
- b. het bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet hoger is dan 2,50 m;
- c. de eventuele waarden niet onevenredig worden aangetast.

### **7.4      Specifieke gebruiksregels**

#### *7.4.1    Strijdig gebruik*

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. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van drainage;
- c. het diepploegen en diepwoelen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het rooien van houtgewas;
- h. het niet in stand houden van de landschappelijke inpassing;
- i. het gebruik van de gronden in strijd met een op grond van (een) andere bestemming(en) verplichte landschappelijke inpassing en/of in strijd met een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

### **7.5      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.5.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- b. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;

- c. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
- d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- e. het kappen van houtgewas;

#### *7.5.2 Uitzonderingen*

Het in 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *7.5.3 Toelaatbaarheid*

De in 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden 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 (bijlage 3).

### **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *7.6.1 Natuurontwikkeling*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement', al dan niet in combinatie met de bestemming 'Water' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Voor de gronden die worden bestemd als 'Natuur' of 'Water' zijn de bestemmingsregels zoals opgenomen in de artikelen 7 en/of 16 van toepassing.

## Artikel 8      Maatschappelijk

### 8.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bestaande (sociaal)medische, culturele, educatieve, religieuze en kunstzinnige doeleinden en sportvoorzieningen
- b. ter plaatse van de aanduiding 'crematorium', een humaan crematorium met bijbehorende voorzieningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - strooiveld crematorium', een strooiveld ten behoeve van een bijgelegen humaan crematorium met columbaria en landschappelijke, groene inpassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - recreatieve nevenactiviteit', tevens voor een recreatieve nevenactiviteit;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegrafplaats en crematorium', een dierenbegrafplaats en -crematorium;
- f. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, uitsluitend:
  1. voor zover reeds bestaand en vergund; of
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waar nieuwbouw van een bedrijfswoning is toegestaan;met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- g. een voormalige bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige bedrijfswoning';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - groepswoning', tevens een groepswoning met maximaal 10 zorgplaatsen ten behoeve van zorgbehoevende ouderen en hun partner;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Roessel 3', tevens voor verpleeginrichting, leefgemeenschap, IPZ, opleidingen, kinderopvang, uitleenmagazijn, Kruiswerk, visvijver, evenemententerrein, maximaal 33 gestapelde woningen en maximaal 2 bedrijfswoningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos', tevens voor:
  1. behoud, herstel en/of ontwikkeling van grotere gebieden met opgaande beplanting zijnde (productie)bos;
  2. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de biodiversiteit;
  3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  4. extensief recreatief medegebruik;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement', tevens voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen;
- l. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak.

### 8.2      Bouwregels

#### 8.2.1    Algemeen

Ten aanzien van het bouwen op of in de in 8.1 bedoelde gronden geldende de volgende regels:

- a. de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund is op het moment van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende bouwvergunning, mag niet worden uitgebreid;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, voor zover het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak;
- c. buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan, behoudens:



1. columbaria ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - strooiveld crematorium';
2. erf- of terreinafscheidingen;
3. maximaal één overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - strooiveld crematorium';
4. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de te realiseren bedrijfswoning, zoals aangegeven in het inrichtingsplan in bijlage 49 bij deze regels;
- d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van natuur – bos' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden, mits:
  1. het bouwwerk ten dienste staat van het aanwezige natuur of bos;
  2. het bouwwerk niet hoger is dan 2,50 m.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag per bestemmingsvlak één bedrijfswoning worden gebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' kan pas worden gebouwd nadat uit een nader bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van de beoogde bebouwing geen sprake is van bodemverontreiniging;
- i. indien uit het onder h bedoelde nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de bebouwde bebouwing is verontreinigd kan pas worden gebouwd nadat:
  1. de bodem ter plaatse van de beoogde bebouwing is gesaneerd op basis van een melding Besluit Uniforme Saneringen die is ingediend bij het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming, danwel
  2. de bodem ter plaatse van de beoogde bebouwing is gesaneerd nadat door het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming is ingestemd met sanering op basis van een goedgekeurd saneringsplan;
  3. het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming heeft ingestemd met het evaluatierapport bodemsanering;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - strooiveld crematorium' kan pas worden gebouwd nadat middels een verkennend bodemonderzoek de kwaliteit van de bodem is onderzocht;
- k. op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige bedrijfswoning' mag de bebouwing niet worden uitgebreid;
- l. bij uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'groeps woning' dient er een door het waterschap Aa en Maas en gemeente goedgekeurd rioleringsplan aanwezig te zijn. Dit rioleringsplan dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd zijn en in stand gehouden te worden.

### 8.2.2 Maatvoering

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mag gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. de maximale goothoogte is 8 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- c. de maximale bouwhoogte is 12 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- d. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 m;
- e. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- f. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- h. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- j. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' bedraagt 2 m;
- k. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van columbaria ter plaatse van

de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – strooiveld crematorium' gelden de volgende regels:

1. de minimale afstand tot de perceelsgrens bedraagt 3 m;
  2. de maximale bouwhoogte bedraagt 2,5 m;
  3. er zijn maximaal 4 eenheden toegestaan;
  4. de lengte van de columbaria mag niet meer dan 4 m per eenheid bedragen;
- I. voor het bouwen van een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – strooiveld crematorium' gelden de volgende regels:
1. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
  2. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 2,5 m en 4 m.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Algemeen*

Bij toepassing van de in 8.3.2 tot en met 8.3.3 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

#### *8.3.2 Grotere uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 onder a. om uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat wordt voldaan aan:
  1. de groene erfinrichting heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  2. de groene erfinrichting voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  3. de groene erfinrichting mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

#### *8.3.3 Uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot een recreatief bedrijf met milieucategorie 3 of hoger, tenzij de hogere milieucategorie reeds aanwezig is;
- c. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- d. de onder c. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- l. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- m. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## **8.4 Specifieke gebruiksregels**

### *8.4.1 Strijdig gebruik*

- a. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
  - 1. het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande maatschappelijke voorziening;
  - 2. indien er sprake is van een bestaande maatschappelijke activiteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande activiteiten;
  - 3. het gebruiken van bouwwerken voor bewoning anders dan de bedrijfswoning of de als zodanig aangeduide groepswoning;
  - 4. het gebruiken van een zorgplaats in de daar aangeduide groepswoning als een zelfstandige woning;
  - 5. het bewonen van een zorgplaats in de daar aangeduide groepswoning door de partner van een zorgbehoevend persoon indien de zorgbehoevende er niet meer woont;
  - 6. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
  - 7. het gebruik van de gronden en bedrijfsgebouwen zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand gehouden;
  - 8. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zolang:
    - de nader uit te werken landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
    - het parkeerterrein binnen het bestemmingsvlak niet is gerealiseerd;
    - de propaangastank bij het nabijgelegen dierencrematorium nog als zodanig in gebruik is;
    - de inrichting niet is aangesloten op een deugdelijke rioolvoorziening;
  - 9. het in gebruik nemen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groepswoning' ten behoeve van een groepswoning zonder aanpassing en instandhouding van een nieuw rioelstelsel, overeenkomstig een door het waterschap Aa en Maas en gemeente goedgekeurd rioleringsplan.
- b. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos' worden volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden:
  - 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  - 2. het ophogen van de bodem;
  - 3. het diepploegen en diepwoelen;
  - 4. het aanleggen van drainage;
  - 5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  - 6. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  - 7. het rooien van houtgewas;
- c. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 30.1 en zijn dus verboden:
  - 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  - 2. het ophogen van de bodem;
  - 3. het diepploegen en diepwoelen;
  - 4. het aanleggen van drainage;

5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
6. het aanleggen van mest- of waterbassins.
7. het rooien van houtgewas;
8. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
9. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
10. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.5.1 Omschakelen naar andere maatschappelijke activiteit

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het omschakelen naar een andere maatschappelijke activiteit dan de reeds bestaande maatschappelijke voorziening, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) is bij toepassing van deze bevoegdheid van toepassing;
- b. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
- c. 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;
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- e. er is een maatschappelijke activiteit toegestaan met maximaal milieucategorie 2;
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- g. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
- h. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- i. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- j. de onder i. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- l. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- m. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. de omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. de omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>.

## **8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **8.6.1 Verbod**

- a. 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 werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verwijderen van erfbeplanting.
- b. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  5. het kappen van houtgewas.
- c. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  2. het kappen van houtgewas.

### **8.6.2 Uitzondering**

Het in 8.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **8.6.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in 8.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend 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;
- b. Het realiseren van een natuurlijke poel, zoals bedoeld in 8.6.1 sub b., onder 2 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 m<sup>2</sup>;
  5. er mag maximaal 500 m<sup>3</sup> 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 beeldkwaliteitsplan.

## 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 8.7.1 Vergroting of vormverandering bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' en vice versa ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van het bestemmingsvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- c. er ontbreken op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
- d. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen 8.2 en 8.3 is toegestaan;
- e. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
- f. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- g. het bouwvlak wordt niet groter dan 15.000 m<sup>2</sup>, tenzij het huidige bouwvlak reeds groter is;
- h. indien het bestemmingsvlak groter wordt dan 15.000 m<sup>2</sup>, 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;
- i. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- j. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
- k. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- l. de onder k. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- m. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder k. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- n. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- r. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- s. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- t. daar waar het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
- u. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 8.7.2 Wijziging naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging

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

- a. er is reeds een woning aanwezig;
- b. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
- c. er dient sloop van overbodige gebouwen plaats te vinden;
- d. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- e. de onder d. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
- f. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder d. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- g. (agrarische) bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- h. er wordt een bestemmingsvlak op maat opgenomen; overige gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

## **Artikel 9      Maatschappelijk - Militair terrein**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Militair terrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. militaire doeleinden onder andere ten behoeve van een luchtmachtbasis met bijkomende voorzieningen;
- b. voorzieningen voor waterberging en -infiltratie.

### **9.2      Bouwregels**

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 40%;
- c. Een woning is niet toegestaan;
- d. De maximale goothoogte van gebouwen is 20 m;
- e. De maximale bouwhoogte van gebouwen is 25 m;
- f. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 30 m;
- g. De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m;
- h. Bij de bouw van bouwwerken worden de ecologische waarden en kenmerken van het gebied niet onevenredig aangetast.

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *9.3.1    Strijdig gebruik*

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

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;

### **9.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- b. het verwijderen van erfbeplanting.

#### *9.4.2    Uitzondering*

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



#### 9.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien zij verband houdt 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.

## Artikel 10    Natuur

### 10.1    Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos' voor:
    1. behoud, herstel en/of ontwikkeling van grotere gebieden met opgaande beplanting zijnde (productie)bos;
    2. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de biodiversiteit;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' voor:
    1. behoud en herstel van landschappelijk waardevolle onverharde paden en wegen;
    2. behoud en herstel de eventueel daar aanwezige begeleidende bomenrijen aan de zijden van de aangeduide zandweg;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement', uitsluitend voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen zandwinning', tevens voor installaties en overige voorzieningen ten behoeve van de zandwinning;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurcompensatie', natuurcompensatie, waarbij geldt dat de natuurcompensatie overeenkomstig het natuurcompensatieplan als bijgevoegd in bijlage 43 wordt aangelegd en aldus in stand wordt gehouden;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinning', tevens het ontgronden ten behoeve van zandwinning, met bijbehorende voorzieningen;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen duik- en hengelsportvereniging', gebruik van gronden en voorzieningen ten behoeve van de duik- en hengelsportvereniging;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens voor sportactiviteiten van vereniging KPJ Bakel als nevenactiviteit;
  - j. waterlopen en waterpartijen;
  - k. extensief recreatief medegebruik;
  - l. onverharde wandelpaden;
  - m. bestaande, onverharde parkeerplaatsen;
  - n. natuurcompensatie zoals omschreven in de bijlagen 26, 27, 28 en 29 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – urnenveld', een urnenveld;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting en parkeren':
    1. een onverhard parkeerterrein;
    2. onverharde wegen en paden ter ontsluiting van het terrein;
- met de daarbij behorende:
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - r. voorzieningen van algemeen nut;
  - s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 10.2    Bouwregels

#### 10.2.1    Algemeen

Op of in de in 10.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

#### 10.2.2    Uitzonderingen

- a. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, mogen binnen deze bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' en 'specifieke vorm

- van natuur - zandweg', bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het aanwezige bos worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,50 m bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen t.b.v. zandwinning' tevens installaties, bouwwerken en overige voorzieningen ten behoeve van ontgronding en transport ter plaatse worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    - 1. de oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen zandwinning' binnen de bestemming en de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water' gezamenlijk maximaal 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - 2. de maximale bouwhoogte van gebouwen 6 m bedraagt;
    - 3. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 25 m bedraagt;
  - c. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinning' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
  - d. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, mogen binnen deze bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' en 'specifieke vorm van natuur - zandweg', hoogzitten gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 4 m;
  - e. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – urnenveld' of 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting en parkeren' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden, mits:
    - 1. de bouwwerken ten dienste van het aanwezige urnenveld, parkeerterrein of ontsluiting zijn;
    - 2. de maximale bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2,50 m bedraagt.
  - f. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden, mits:
    - 1. het bouwwerk ten dienste is van de aanwezige zandweg en/of de aanwezige begeleidende beplanting;
    - 2. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 6 m bedraagt.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Algemeen*

Bij toepassing van de in 10.3.2 tot en met 10.3.3 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

#### *10.3.2 Voorzieningen duik- en hengelsportvereniging*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2 voor de bouw van één clubgebouw en één steiger voor de duik- en hengelsportvereniging, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het clubgebouw wordt uitsluitend gerealiseerd op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie voorzieningen duik- en hengelsportvereniging' en ontsloten op de Hekker;
- b. uit een inrichtingsplan blijkt dat de realisatie van het clubgebouw past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3);
- c. de oppervlakte van het clubgebouw mag maximaal 120 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of (aanleg)steigers zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de steiger heeft een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- f. vooraf wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### *10.3.3 Hekwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 voor het plaatsen van hekwerken met een hoogte van maximaal 2,5 m, voor de volgende doeleinden:

- a. illegale vuilstorting tegengaan om zo het ecologische evenwicht te bewaren;
- b. begrazing van bossen tegengaan door paarden, etc.;
- c. verkeersveiligheid bevorderen om overstekend wild tegen te houden;
- d. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## 10.4 Specifieke gebruiksregels

### 10.4.1 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 kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.

### 10.4.2 Strijdig gebruik

- a. De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden:
  - 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van natuur klasseerterrein/voorzieningen t.b.v. zandwinning' en 'specifieke vorm van natuur - zandwinning';
  - 2. het ophogen van de bodem;
  - 3. het diepploegen en diepwoelen;
  - 4. het aanleggen van drainage;
  - 5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  - 6. het aanleggen van mest- of waterbassins;
  - 7. het rooien van houtgewas
  - 8. het gebruiken van gronden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.
- b. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos' worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 30.1 en zijn dus verboden:
  - 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  - 2. het ophogen van de bodem;
  - 3. het diepploegen en diepwoelen;
  - 4. het aanleggen van drainage;
  - 5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  - 6. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  - 7. het rooien van houtgewas;
- c. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' worden volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 30.1 en zijn dus verboden:
  - 1. het diepploegen en diepwoelen;
  - 2. het aanleggen van drainage;
  - 3. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  - 4. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  - 5. het rooien van houtgewas;
- d. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' worden volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 30.1 en zijn dus verboden:
  - 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  - 2. het ophogen van de bodem;
  - 3. het diepploegen en diepwoelen;
  - 4. het aanleggen van drainage;
  - 5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  - 6. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  - 7. het rooien van houtgewas;
  - 8. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren

- (poelen);
9. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  10. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *10.4.3 Uitzondering*

Het in 10.4.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *10.4.4 Toelaatbaarheid*

De in 10.4.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend 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.

#### *10.4.5 Umenveld*

In afwijking van het bepaalde in 10.1 onder e., is het voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – urnenveld' tevens toegestaan om maximaal 175 natuurlijk afbreekbare urnen per hectare te begraven met een maximale diepte van 1,2 meter.

#### *10.4.6 Voorwaardelijke verplichtingen urnenveld*

- a. De uitvoering van de fysieke natuurcompensatie zoals omschreven in de bijlagen 26, 27, 28 en 29 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos, wordt binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan afgerond en na realisatie in stand gelaten;
- b. De realisatie van het gemengd bos zoals omschreven in bijlage 26 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos, wordt binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan afgerond.

#### *10.4.7 Halfverhard parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting en parkeren'*

In afwijking van de gebruiksregels voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bos', is het op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting en parkeren' toegestaan om een halfverhard parkeerterrein aan te leggen met maximaal 300 parkeerplaatsen en om een ontsluiting te realiseren.

### **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *10.5.1 Begrazing natuurgebied door vee*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het begrazen van natuurgebied door vee, met dien verstande dat de Handreiking kwaliteitsverbetering (Bijlage 1) van toepassing is en onder de voorwaarde dat uit een beheersplan van de eigenaar en/of beherende instantie blijkt dat begrazing gewenst is uit het oogpunt van de doelstelling van de bestemming.

## **10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *10.6.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Natuur':
  1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  3. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  5. het kappen van houtgewas.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bos':
  1. hetaanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  5. het kappen van houtgewas;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandweg':
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  4. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  7. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  8. het kappen van houtgewas.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement':
  1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  2. het kappen van houtgewas.

### *10.6.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 10.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **10.6.3 Toelaatbaarheid**

- a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.6.1 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 (bijlage 3).
- b. het realiseren van natuurlijke poelen als bedoeld in lid 10.6.1 sub a. onder 3, sub b. onder 2 en sub c. onder 3 is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. er is minstens één flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
  2. de poel een maximale diepte heeft van 2 meter onder het maaiveld;
  3. de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) niet dieper is dan 1,5 meter onder het maaiveld;
  4. de maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m<sup>2</sup>;
  5. er maximaal 500 m<sup>3</sup> 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 beeldkwaliteitsplan.

### **10.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **10.7.1 Natuurontwikkeling**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Natuur' wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' toe te voegen en/of de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen', al dan niet in combinatie met de bestemming 'Water' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Voor de gronden die worden bestemd als 'Groen' of 'Water' zijn de bestemmingsregels zoals opgenomen in de artikelen 7 en/of 16 van toepassing.

## Artikel 11 Recreatie

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één (bestaand) recreatiebedrijf gericht op recreatief dag- en/of nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen met maximaal milieucategorie 2, of een hogere milieucategorie indien reeds aanwezig en vergund;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiepark', een vakantiepark met 25 recreatiewoningen, een centrale voorziening en zorgpension;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie chalets', voor maximaal 150 verblijfsrecreatieve chalets en maximaal 30 stacaravans;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie kampeerterrein', voor maximaal 250 toeristische standplaatsen en bijbehorende sanitaire voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit grondgebonden agrarische activiteiten', grondgebonden agrarische activiteiten als nevenactiviteit;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant', een agrarisch verwante bedrijfstak;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - nevenactiviteit opslag', statische opslag als nevenactiviteit;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paviljoen', een paviljoen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één nieuw te bouwen bedrijfswoning mits nog niet gerealiseerd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca activiteiten die ondergeschikt zijn aan de recreatieve activiteiten binnen de horecacategorie I en II zoals opgenomen in de staat van horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;
- l. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;

met de daarbij behorende:

- m. parkeervoorzieningen;
- n. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- o. voorzieningen ten behoeve van parkeren;
- p. verharding;
- q. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Op of in de in 11.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund zijn op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, voor zover binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is nieuwbouw van één bedrijfswoning toegestaan.

#### 11.2.2 Maatvoering binnen het bouwvlak

Op of in de in 11.1 onder c bedoelde gronden mag gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;



- c. de goothoogte van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- g. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- h. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m;
- i. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is 2 m;
- j. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
- k. een paviljoen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paviljoen'.

#### *11.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'*

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden, in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2, de volgende regels:

- a. nieuwbouw van de recreatiewoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering.
- b. de huidige situering en maatvoering dient bij nieuwbouw gehandhaafd te blijven. De oppervlakte en de inhoud mogen niet worden vergroot.

#### *11.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiepark'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiepark' gelden, in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2, de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een recreatiewoning is maximaal 100 m<sup>2</sup>, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 9 m;
- d. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de recreatiewoning is maximaal 12 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bij de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- g. de afstand van een recreatiewoning tot aan de bedrijfswoning moet minimaal 15 m bedragen;
- h. de afstand tussen niet aaneengebouwde recreatiewoningen moet minimaal 3 m bedragen;
- i. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 m;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van de centrale voorziening en zorgpension mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>2</sup>;
- k. de goothoogte van de centrale voorziening mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- l. de bouwhoogte van de centrale voorziening mag niet meer bedragen dan 10 m;

#### *11.2.5 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie chalets' gelden, in aanvulling op het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2, de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 150 chalets worden gebouwd;
- a. de maximale goothoogte van de chalets bedraagt 3 m en de maximale bouwhoogte 3,5 m;
- b. de maximale oppervlakte van de bebouwing bedraagt 100 m<sup>2</sup> per chalet;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### *11.2.6 Sanitaire voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie kampeerterrein'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie kampeerterrein' mogen, in aanvulling op het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2:

- a. sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. de maximale goothoogte 3 m en de maximale bouwhoogte 5,5 m bedraagt;
  - 2. de maximale oppervlakte van de bebouwing 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - 2. de maximale goothoogte van de bedrijfswoning 4,5 m en de maximale bouwhoogte 10 m bedraagt;
  - 3. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken 3 m en de maximale bouwhoogte 5,5 m bedraagt;
- c. erfafscheidingen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2 m.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.3.1 Algemeen*

Bij toepassing van de in 11.3.2 tot en met 11.3.3 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

#### *11.3.2 Grotere uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder b. om uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat wordt voldaan aan:
  - 1. de groene erfinrichting heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  - 2. de groene erfinrichting voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  - 3. de groene erfinrichting mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

#### *11.3.3 Uitbreiding bebouwing t.b.v. recreatief bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot een recreatief bedrijf hoger dan milieucategorie 2;
- c. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- d. de onder c. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;

- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- l. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- m. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## **11.4 Specifieke gebruiksregels**

### *11.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. indien er sprake is van bestaande recreatieve activiteiten, het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor deze bestaande recreatieve activiteiten;
- b. het gebruiken van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruiken van de gronden en bedrijfsgebouwen zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het gebruiken van de gronden en bebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- e. het gebruiken van de recreatiewoningen aangeduid met de aanduiding 'recreatiewoning' voor bedrijfsactiviteiten;
- f. het houden van dieren anders dan hobbymatig;
- g. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de fysieke natuurcompensatieverplichting zoals omschreven in de bijlagen 27, 28 en 29 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos, niet is gerealiseerd binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- h. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing indien de fysieke natuurcompensatieverplichting zoals omschreven in de bijlagen 27, 28 en 29 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos, na realisatie niet in stand wordt gelaten;
- i. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de realisatie van het gemengd bos zoals omschreven in de bijlagen 27, 28 en 29 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos, niet is gerealiseerd binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- j. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing indien het gemengd bos zoals omschreven in bijlage 26 bij de regels ten behoeve van het plan Grotelsbos, na realisatie niet in stand wordt gelaten.

## **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *11.5.1 Omschakeling naar een ander recreatief bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming 'Recreatie' bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het omschakelen naar een ander recreatief bedrijf dan het reeds bestaande recreatieve bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) is van toepassing;
- b. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
- c. het nieuwe bedrijf 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;
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- e. er is een recreatief bedrijf toegestaan met maximaal milieucategorie 2;
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;

- g. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden;
- h. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- i. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- j. de onder i. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
  - 3. leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 4. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 5. het wegnemen van verharding;
  - 6. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 7. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- l. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;  
bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- o. De omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>.

## **11.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *11.6.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van erfbeplanting.

### *11.6.2 Uitzondering*

Het in 11.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *11.6.3 Toelaatbaarheid*

De in 11.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend 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.

## 11.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 11.7.1 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Recreatie'

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

- a. er is een concreet bouwplan;
- b. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van artikel 11.3.3 is toegestaan;
- c. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- d. het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
- e. de vergroting leidt niet tot een recreatief bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2;
- f. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- g. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- h. de onder g. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- i. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder g. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- n. daar waar het bestemmingsvlak 'Recreatie' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
- o. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 11.7.2 Wijziging naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging

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

- a. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bestemming 'Recreatie' vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt, terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
- b. er reeds een woning aanwezig is;
- c. (agrarische) bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- d. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;
- e. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen

- Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- f. de onder e. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
    - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
    - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
    - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
    - 4. het wegnemen van verharding;
    - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
    - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
  - g. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
  - h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
  - i. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder wordt verstaan het slopen van de bebouwing totdat de resterende bebouwing voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen';
  - j. er wordt een bestemmingsvlak op maat opgenomen; overige gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

## **Artikel 12 Recreatie - Golfbaan**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve doeleinden, in de vorm van een 18 holes golfbaan en een 9 holes par 3/4 oefenbaan en bijbehorende voorzieningen;
- b. een clubhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen golfbaan';
- c. ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het clubhuis, in de vorm van horeca-activiteiten behorende tot categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 8, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen golfbaan';
- d. water, in de vorm van natuurlijke oevers, beekjes en vijvers, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang.

### **12.2 Bouwregels**

Op de in 12.1 bedoelde gronden mag als volgt worden gebouwd:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen golfbaan', waarbij de volgende gebouwen zijn toegestaan:
  1. een clubhuis met een maximale oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m;
  2. een driving-range met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 7 m;
  3. een greenkeeperloods met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- b. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.2 voor de bouw van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de golfbaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- b. uitsluitend startershuisjes, sanitaire voorzieningen en schuilhutten zijn toegestaan;
- c. bouwwerken moeten voldoen aan de volgende maatvoering:
  1. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 m;
  2. minimale afstand tot nabijgelegen woningen 100 m;
  3. maximaal 2 startershuisjes met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per voorziening, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
  4. maximaal 2 sanitaire voorzieningen met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per voorziening en een maximale bouwhoogte van 7 m;
  5. maximaal 3 schuilhutten met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per voorziening, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **12.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;

- c. het aanleggen van een folie (mest/water) bassin.
- d. festiviteiten zoals dance-events en bijeenkomsten van persoonlijke aard;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- f. het gebruik van terras en driving range na 23.00 uur;
- g. het verlichten van terrein voor golfactiviteiten na 23.00 uur.

## **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *12.5.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. het diepploegen en diepwoelen;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- h. het aanbrengen van energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- i. het vellen of rooien van houtgewas.

### *12.5.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 12.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *12.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. 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 bestemming;
- b. uit een door de gemeente goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.1.



## **Artikel 13    Recreatie - Recreatiegebied**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Recreatiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve doeleinden en bijbehorende voorzieningen, waaronder wordt verstaan het bieden van recreatief dagverblijf;
- b. strandbad met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen strandbad', daarbij behorende voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - multifunctioneel centrum', de 'Recreatieve poort De Stippelberg', bestaande uit:
  1. een bezoekerscentrum;
  2. ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de camping en het bezoekerscentrum, zoals horeca behorend tot categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 8), een receptie, winkel en zwembad;
  3. maximaal één bedrijfswoning.

### **13.2    Bouwregels**

Op de in 13.1 bedoelde gronden mag als volgt worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - multifunctioneel centrum', mag één gebouw ten behoeve van een multifunctioneel centrum worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de bebouwing 1.600 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale goothoogte 4,5m en de maximale bouwhoogte 10 m bedraagt;
  3. tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 12m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen strandbad' mag een sanitaire voorziening ten behoeve van het strandbad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de bebouwing 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale goothoogte 3m en de maximale bouwhoogte 5,5 m bedraagt.

### **13.3    Specifieke gebruiksregels**

#### *13.3.1    Strijdig gebruik*

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

- a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het aanleggen van een folie (mest/water-)bassin.

### **13.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 13.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. het diepploegen en diepwoelen;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- h. het aanbrengen van energie-, transport- en/of communicatieleidingen;

- i. het vellen of rooien van houtgewas.

#### *13.4.2 Uitzondering*

Het in 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *13.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend 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.

## **Artikel 14 Verkeer**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van verharde wegen met een functie voor afwikkeling van verkeer, met dien verstande dat;
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard', uitsluitend een onverharde of halfverharde weg is toegestaan met incidenteel gebruik als ontsluitingsweg van de aanliggende gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijk, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis
  2. ter plaatse van de aanduiding 'pad', uitsluitend een onverhard pad is toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer', uitsluitend een langzaamverkeersroute is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen zandwinning', tevens voor installaties en overige voorzieningen ten behoeve van de zandwinning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinning', tevens voor het ontgronden ten behoeve van zandwinning, met bijbehorende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onverhard': een onverharde of halfverharde ontsluitingsweg; met de daarbij behorende:
  - e. voorzieningen zoals bermen, sloten, fiets- en voetpaden en duikers;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

- a. Op of in de in 14.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals palen en lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 6 m.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen t.b.v. zandwinning' tevens installaties, bouwwerken en overige voorzieningen ten behoeve van ontgroning en transport ter plaatse worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen zandwinning' binnen de bestemming en de bestemmingen 'Natuur' en 'Water' gezamenlijk maximaal 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte van gebouwen 6 m bedraagt;
  3. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 25 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinning' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.3.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

#### **14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **14.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- b. het aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- d. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- e. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- f. het vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
- g. het verwijderen van erfbeplanting.

##### **14.4.2 Uitzonderingen**

Het in 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

##### **14.4.3 Toelaatbaarheid**

De in 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de bedoelde werken of werkzaamheden 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.

## **Artikel 15 Verkeer - 1**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer via de randweg middels 1 x 2 rijstroken met bijbehorende voorzieningen voor de afwikkeling van verkeer;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwal', een grondwal als geluidwerende voorziening, alsmede ten behoeve van de visuele afscherming en landschappelijke inpassing van de randweg overeenkomstig het landschapsplan als bijgevoegd in bijlage 42. De wal wordt aangelegd en aldus in stand gehouden overeenkomstig het landschapsplan, met dien verstande dat de hoogte van de grondwal ten noorden van de wijk Doonheide 3 meter hoog zal zijn ten opzichte van de as van de randweg;
  - c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer', een route, inclusief brug, voor langzaam verkeer, zijnde voetgangers en (brom)fietsers;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - i. voorzieningen van algemeen nut;
  - j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Algemeen*

Op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *15.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte mag per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bouwhoogte van de onderdoorgang minimaal 4,5 meter te bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' mag de bouwhoogte van de brug niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 8 meter bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en

- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

#### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van de randweg is strijdig indien niet na de aanleg van de randweg de natuurcompensatie en de landschappelijke inpassing als bedoeld in 15.1 zijn aangelegd overeenkomstig het natuurcompensatieplan zoals opgenomen als bijlage 43 nader uitgewerkt in het landschapsplan (deeltraject II en III) zoals opgenomen als bijlage 42.

## Artikel 16 Water

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, in het bijzonder de aan- en afvoer van water;
- b. natuurontwikkeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen zandwinning', tevens voor installaties en overige voorzieningen ten behoeve van de zandwinning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinning', tevens voor het ontgronden ten behoeve van zandwinning, met bijbehorende voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'natuur', uitsluitend voor (water)natuurdoeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterrecreatieve doeleinden 1', tevens voor waterrecreatieve doeleinden 1;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterrecreatieve doeleinden 2', tevens voor waterrecreatieve doeleinden 2;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterrecreatieve doeleinden 3', tevens voor waterrecreatieve doeleinden 3;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. (natuurlijke) oevers;
- l. onverharde wandelpaden.

### 16.2 Bouwregels

- a. Op of in de in 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2,50 m, met dien verstande dat hekwerken niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen t.b.v. zandwinning' tevens installaties, bouwwerken en overige voorzieningen ten behoeve van ontgroning en transport ter plaatse worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - klasseerterrein/voorzieningen t.b.v. zandwinning' binnen de bestemming en de bestemmingen 'Natuur' en 'Verkeer' gezamenlijk maximaal 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte van gebouwen 6 m bedraagt;
  3. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 25 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinning' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3m.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

#### 16.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverharding.

## **16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **16.4.1 Verbod**

- a. Onverminderd het bepaalde in 16.3 is het verboden op of in de in 16.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
  3. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  4. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen;
  5. het vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
  6. het verwijderen van erfbeplanting
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbingszone' is het onverminderd het voorgaande verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  4. het diepploegen en diepwoelen;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

### **16.4.2 Uitzonderingen**

Het in 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **16.4.3 Toelaatbaarheid**

De in 16.4.1 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.

## **16.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **16.5.1 Natuurontwikkeling**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Water' wijzigen in de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' of de bestemming 'Groen' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Voor de gronden die worden bestemd als 'Natuur' of 'Groen' zijn de bestemmingsregels zoals opgenomen in de artikelen 7 en/of 10 van toepassing.



## Artikel 17 Wonen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:
    1. per bestemmingsvlak één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' uitsluitend vrijstaande landhuizen zijn toegestaan;
  - b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis', tevens een (gedeelte van een) gebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> voor een schoonheidssalon;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', tevens een loods van maximaal 500 m<sup>2</sup> voor onderhoudswerkzaamheden en (statische) opslag tot maximaal milieucategorie 2;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
  - f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
  - g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
  - h. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
  - i. tuinen en erven;
- met de bijbehorende:
- j. verharding;
  - k. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
  - l. parkeervoorzieningen;
  - m. nutsvoorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemeen

Op of in de in 17.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale oppervlakte te realiseren bebouwing is 50 m<sup>2</sup>;
- b. per bestemmingsvlak mag één woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangeduid;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat indien er sprake is van een bouwvlak, de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van een bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per bouwperceel;
- e. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', dient bij de bouw van de

- woning een dove gevel gerealiseerd te worden aan de zijde van de weg;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Zandstraat 4-6', mag de 3e wooneenheid enkel toegevoegd worden ten behoeve van een woonfunctie zoals opgenomen in de bijlage 'Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering boerderijsplitsing Zandstraat 4' bij deze regels.

#### 17.2.2 Maatvoering

Op of in de in 17.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 17.2.1 en de volgende maatvoering:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>, met uitzondering van woningen ter plaatse van:
  1. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bio', waarvoor geen maximale inhoud geldt;
  2. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen', waarvoor de inhoud maximaal 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt. Voor een bestemmingsvlak met deze aanduiding geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel'<sup>1</sup> (bijlage 9);
- e. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- f. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- g. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- h. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- j. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- k. indien op de verbeelding een voorgevelrooilijn is aangeduid, dienen de bouwwerken achter deze voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- l. bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- m. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- n. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is 2 m;
- o. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m;
- p. in afwijking van het bepaalde in sub m., mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk in zijdelingse perceelgrens' een bijbehorend bouwwerk aan één zijde in de perceelgrens worden gebouwd;
- q. voor zover op de verbeelding aangeduid betreft de minimale hoogte van het afgewerkte terrein de hoogte zoals op de verbeelding aangeduid.

#### 17.2.3 Regels ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'

Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' gelden in aanvulling op het bepaalde in 17.2.1 de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, voor zover een bouwvlak op de verbeelding is opgenomen;
- b. ter plaatse van een op de verbeelding aangeduid maximaal bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per perceel.

#### 17.2.4 Regels ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument'

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument' gelden in aanvulling op het bepaalde in 17.2.1, 17.2.2 en 17.2.3 de volgende regels:

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

#### 17.2.5 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' gelden in aanvulling op het bepaalde in 17.2.1 de volgende regels:

##### **a Hoofdgebouwen**

- a. uitsluitend vrijstaande landhuizen zijn toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak mogen maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal landhuizen worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de inhoud bedraagt minimaal 1.000 m<sup>3</sup> en maximaal 1.500 m<sup>3</sup>;
- f. het hoofdgebouw wordt voor minimaal 80% van het bebouwde oppervlak voorzien van schuine daken met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 60°;
- g. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 meter;
- h. de randvoorwaarden architectuur zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) dienen in acht te worden genomen.

##### **b Bijbehorende bouwwerken**

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 m;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt per landhuis maximaal 150 m<sup>2</sup>.

##### **c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. het aanleggen van een onoverdekt zwembad is toegestaan, mits:
  - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt;
  - 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. de hoogte van het zwembad maximaal 0,5 meter bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
  - 4. 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 drukriolering;
  - 5. het gebruik uitsluitend hobbymatig is.

### 17.3 Nadere eisen

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

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

## **17.4 Afwijken van de bouwregels**

### *17.4.1 Algemeen*

Bij toepassing van de in 17.4.2 tot en met 17.4.3 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

### *17.4.2 Grotere uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m<sup>2</sup> mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan dient te blijken dat wordt voldaan aan:
  1. de groene erfinrichting heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  2. de groene erfinrichting voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  3. de groene erfinrichting mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

### *17.4.3 Dakhelling bij landhuizen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels zoals bepaald in 17.2.5 onder a en worden toegestaan dat het gebouw wordt voorzien van een kap met een grotere of kleinere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **17.5 Specifieke gebruiksregels**

### *17.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voorgebied van Zandstraat 4-in Gemert is uitgevoerd en is goedgekeurd;
  1. het een uitwerking betreft van de schets ten behoeve van de 'Fysieke maatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie' zoals opr. bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan huis verbonden beroep overeenkomstig het bepaalde in 17.1;
- c. het gebruik van de gronden en bebouwing zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep zonder voldoende parkeerplaatsen aanwezig te hebben op eigen terrein;
- e. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- f. het in gebruik nemen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laanbomen' wanneer de laanbomen op de Handelseweg (eigendom gemeente) niet in stand worden gehouden;
- g. het gebruiken van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', indien de gevel aan de zijde van de weg niet als dove gevel is gerealiseerd;
- h. het in gebruik nemen van de 3<sup>e</sup> wooneenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Zandstraat 4-6', voor zover niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. een bodemonderzoek is verricht naar eventuele bodemverontreinigingen met asbest conform de NEN 5707, uitgevoerd na verwijdering van de asbesthoudende golfplaten aanwezig binnen het plangebied van Zandstraat 4-6 in Gemert conform het Asbestverwijderingsbesluit door een gecertificeerd bedrijf conform een sloopmelding met asbestinventarisatierapport;
  2. een bodemonderzoek conform de NEN 5740 binnen het pla genomen in de bijlage 'Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering boerderijsplitsing Zandstraat 4' van deze regels.

### 17.5.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. het aan huis verbonden beroep heeft maximaal milieucategorie 2;
- c. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en/of gerealiseerd wordt;
- e. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

### 17.5.3 Voorwaardelijke verplichting Zand 9 te Bakel

- a. Het gebruik van de woning op het perceel Zand 9 in Bakel voor bewoning is uitsluitend toegestaan nadat uit een nader bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van het betreffende bouwperceel geen sprake is van bodemverontreiniging;
- b. Indien uit het onder a. bedoelde nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse is verontreinigd, dan mag pas worden gebouwd nadat:
  1. de bodem is gesaneerd op basis van een melding Besluit Uniforme Saneringen die is ingediend bij het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming, danwel de bodem ter plaatse is gesaneerd nadat door het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming is ingestemd met sanering op basis van een goedgekeurd saneringsplan;
  2. het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming heeft ingestemd met het evaluatierapport bodemsanering.

## 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of daarbij behorende bouwwerken, waarbij de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing is en mits:

- a. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
  1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
  2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. geen showrooms zijn toegestaan;
- g. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

## **17.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *17.7.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in 17.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van erfbeplanting;

### *17.7.2 Uitzonderingen*

Het in 17.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *17.7.3 Toelaatbaarheid*

De in 17.7.1 genoemde 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.

## **17.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

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

## **17.9 Wijzigingsbevoegdheid**

### *17.9.1 Splitsen landhuis*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van één landhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' in 2 wooneenheden onder de voorwaarde dat:

- a. er blijft sprake van één landhuis;
- b. het landhuis heeft een inhoud van minimaal 1.500 m<sup>3</sup>;
- c. de inhoud van elke wooneenheid is minimaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
- e. het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
- f. de splitsing 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
- h. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder f. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

#### 17.9.2 Boerderijsplitsing

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

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- e. 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;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- h. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
- j. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder h. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- k. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
- l. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

#### 17.9.3 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

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

- a. dit nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
- b. (agrarische) bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- c. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- d. de onder c. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

#### 17.9.4 Beschermde monumenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een monument;
- b. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'monument' heeft gekregen;
- c. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een beeldbepalend pand;
- d. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'beeldbepalend pand' heeft gekregen.



## **Artikel 18    Leiding**

### **18.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse of bovengrondse vervoer van vloeibare stoffen of elektriciteit, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse brandstofleiding;
    2. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof 4' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 4" militaire brandstofleiding;
    3. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof 6' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 6" militaire brandstofleiding;
    4. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse gasleiding;
    5. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - olie 24' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 24"-RRP productenleiding;
    6. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - olie 36' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 36"-RRP ruwe olieleiding;
    7. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse riooltransportleiding;
    8. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - water' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse (hoofd)watertransportleiding;
  - b. het beheer en onderhoud van deze leiding(en) met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

### **18.2    Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de leiding als bedoeld in dit artikel te waarborgen en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Leiding'.

### **18.3    Bouwregels**

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de in 18.1 bedoelde leidingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de bebouwingsvrije zone van de dubbelbestemming 'Leiding' zoals opgenomen in onderstaande tabel, enig bouwwerk te bouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding', de volgende bouwwerken worden opgericht:
  1. bouwwerken ten behoeve van de aanleg, het beheer of het onderhoud van de in 18.1 genoemde leidingen;
  2. bouwwerken welke betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. in afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de veiligheidszone van de dubbelbestemming 'Leiding' ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', enig bouwwerk te bouwen zonder toestemming van de leidingbeheerder.

#### **18.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.3 onder b. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', mits:

- a. er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object;
- b. de veiligheid, het beheer en de exploitatie van de leiding(en) niet in het gedrang komen;
- c. hieromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder en/of –instantie.

#### **18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *18.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in 18.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;
2. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
3. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;
4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
5. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
6. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen;
7. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
8. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter.
9. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
10. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;
11. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen;
12. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.

##### *18.5.2 Uitzonderingen*

Het in 18.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de leiding en belemmerde strook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- b. van of namens de leidingbeheerder, welke gericht zijn op het verwijderen van de genoemde verboden beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
- c. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

##### *18.5.3 Weigeren omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Een vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken/werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten ggevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

##### *18.5.4 Advies*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

## **Artikel 19    Leiding - Hoogspanningsleiding**

### **19.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsleiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsleiding, waarbij de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' de hartlijn van de hoogspanningsleiding aangeeft.

### **19.2    Bouwregels**

Op of in de in 19.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de bovengrondse hoogspanningsleiding, tot een maximale bouwhoogte van 45 meter.

### **19.3    Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de hoogspanningsleiding te waarborgen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsleiding'.

### **19.4    Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk vormt geen belemmering voor het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding;
- b. vooraf is advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

### **19.5    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *19.5.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 19.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van hoog opgaande beplantingen en/of bomen;
- c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
- e. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen of verwijderen van andere transport-, energie-, telecommunicatie- en/of drainageleidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *19.5.2    Uitzonderingen*

Het in 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### *19.5.3 Toelaatbaarheid*

De in 19.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het doelmatig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding.

## **Artikel 20    Waarde - Aardkundig waardevol**

### **20.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Aardkundig waardevol' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen.

### **20.2    Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de aardkundige waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Aardkundig waardevol'.

### **20.3    Bouwregels**

Op of in de in 20.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

### **20.4    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3 voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemming(en), waarbij de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing is en mits de in 20.1 beschreven waarden niet onevenredig worden aangetast.

### **20.5    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *20.5.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 20.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien sprake is an de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. diepploegen en diepwoelen;
- e. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is an de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- h. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- i. het vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
- j. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

#### *20.5.2    Uitzonderingen*

Het in 20.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning

- nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *20.5.3 Toelaatbaarheid*

Deze in 20.5.1 genoemde 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.

## **Artikel 21    Waarde - Archeologie 1**

### **21.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden;
- b. de bescherming van archeologische monumenten. Het archeologisch monument is mede beschermd ingevolge de Erfgoedwet (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke archeologieverordening (voor gemeentelijke archeologische monumenten).

### **21.2    Bouwregels**

#### *21.2.1 Algemeen*

Op of in de in 21.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *21.2.2 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 1'.

### **21.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 21.2.1 voor het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat:

- a. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, een vergunning voor de betreffende werkzaamheden is afgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### **21.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *21.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in 21.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen 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 100 m<sup>2</sup>;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen onder het maaiveld.

#### *21.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### *21.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, een vergunning voor de betreffende werkzaamheden is afgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

## **21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

## **21.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *21.6.1 Wijziging begrenzing*

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toevoegen dan wel verwijderen indien:

- a. 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;
- b. 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.



## **Artikel 22    Waarde - Archeologie 2**

### **22.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

### **22.2    Bouwregels**

#### *22.2.1    Algemeen*

Op of in de in 21.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

#### *22.2.2    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 2'.

### **22.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 22.2.1 voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 100 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

- a. 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;
- b. 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:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. 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.

### **22.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *22.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 22.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het 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 100 m<sup>2</sup>;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

#### *22.4.2    Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### **22.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 22.4.1 genoemde doeleinden;
- b. 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;
- c. 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.

### **22.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

### **22.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **22.6.1 Wijziging begrenzing**

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toevoegen dan wel verwijderen indien:

- a. 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;
- b. 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.

## **Artikel 23    Waarde - Archeologie 3**

### **23.1    Bestemmingsomschrijving**

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

### **23.2    Bouwregels**

#### *23.2.1    Algemeen*

Op of in de in 23.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

#### *23.2.2    Voorrangsregeling*

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

### **23.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in 23.2.1 voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 250 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

- a. 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;
- b. 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:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. 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.

### **23.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *23.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 23.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het 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 250 m<sup>2</sup>;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

#### *23.4.2    Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### **23.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 23.4.1 genoemde doeleinden;
- b. 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;
- c. 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.

### **23.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

### **23.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **23.6.1 Wijziging begrenzing**

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

- a. 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;
- b. 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.

## **Artikel 24    Waarde - Archeologie 4**

### **24.1    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.

### **24.2    Bouwregels**

#### *24.2.1    Algemeen*

Op of in de in 24.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>, of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

#### *24.2.2    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'.

### **24.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in 24.2.1 voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 500 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

- a. 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;
- b. 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:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. 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.

### **24.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *24.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 24.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het 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 m<sup>2</sup>;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

#### *24.4.2    Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### **24.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 24.4.1 genoemde doeleinden;
- b. 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;
- c. 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.

### **24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

### **24.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **24.6.1 Wijziging begrenzing**

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

- a. 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;
- b. 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.

## **Artikel 25    Waarde - Archeologie 5**

### **25.1    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.

### **25.2    Bouwregels**

#### *25.2.1    Algemeen*

Op of in de in 25.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

#### *25.2.2    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'.

### **25.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in 25.2.1 voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

- a. 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;
- b. 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:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. 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.

### **25.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *25.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 25.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen over een grotere oppervlakte dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

#### *25.4.2    Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### **25.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 25.4.1 genoemde doeleinden;
- b. 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;
- c. 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.

### **25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

### **25.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **25.6.1 Wijziging begrenzing**

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

- a. 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;
- b. 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.



## **Artikel 26    Waarde - Oude Akker**

### **26.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *26.1.1    Algemeen*

De voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *26.1.2    Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Oude Akker'.

### **26.2    Bouwregels**

#### *26.2.1    Verbod*

Op of in de in 26.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd

#### *26.2.2    Uitzondering*

Het in 26.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

### **26.3    Afwijken van de bouwregels**

#### *26.3.1    Afwijken van het bouwverbod*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.1 voor het overeenkomstig de hoofdbestemming bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. de cultuurhistorische waarden van de oude akker niet onevenredig worden aangetast door wezenlijke veranderingen in:
  1. aanwezige verkavelingen indien omschreven in de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' zoals opgenomen in bijlage 7;
  2. de waardevolle elementen zoals omschreven in de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' zoals opgenomen in bijlage 7;
  3. het stedenbouwkundig beeld indien omschreven in de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' zoals opgenomen in bijlage 7;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden verkleind of kunnen worden verkleind;
- c. voorafgaand een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling wordt uitgevoerd met betrekking tot het projectgebied waarop het planvoornemen plaatsvindt;
- d. de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) wordt toegepast.

### **26.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *26.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 26.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- c. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen, hagen en andere beplanting;
- d. het aanleggen, wijzigen en/of verwijderen van oppervlakteverhardingen en/of weg- en straatprofielen;
- e. het graven, verbreden, verbeteren, baggeren of dempen van sloten, greppels, beken, sloten en/of andere waterlopen of kleine geïsoleerde wateren;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- h. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- i. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- j. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.

#### *26.4.2 Uitzonderingen*

Het in 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *26.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechtst toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel is verzekerd van het cultuurhistorisch karakter van de oude akker, of;
- b. mogelijke verstoring wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden;
- c. voorafgaand wordt een cultuurhistorische onderzoek met waardestelling uitgevoerd met betrekking tot het projectgebied waarop het planvoornemen plaatsvindt.

### **26.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader cultuurhistorisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn of deze zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader cultuurhistorisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van cultuurhistorisch waarde voorziet.

## **Artikel 27    Waterstaat - Waterbergingsgebied**

### **27.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor het langer vasthouden van water ter voorkoming van wateroverlast in lagergelegen gebieden.

### **27.2    Bouwregels**

Op of in de in 27.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de waterberging met een maximale bouwhoogte van 2 m en mits advies van het betrokken waterschapsbestuur wordt ingewonnen.

### **27.3    Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het waterbergend vermogen van de gronden als bedoeld in 27.1 en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

### **27.4    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemming(en), mits de in 27.1 beschreven waarden niet onevenredig worden aangetast.

### **27.5    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.5.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in 27.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. diepploegen en diepwoelen;
- c. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- d. het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen;
- g. het vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
- h. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

#### *27.5.2    Uitzonderingen*

Het in 27.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *27.5.3    Toelaatbaarheid*

Deze in 27.5.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend; en;
- b. 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;
- c. er advies wordt ingewonnen bij het betrokken waterschapsbestuur.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 28      Anti-dubbeltelregel**

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 29    Algemene bouwregels**

### **29.1    Bestaande afstanden en andere maten**

#### *29.1.1    Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *29.1.2    Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *29.1.3    Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 29.1.1 en 29.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **29.2    Ondergronds bouwen**

Tenzij anders in de regels is bepaald, is ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen tot meer dan 1 m beneden peil, niet toegestaan.

### **29.3    Relatie**

Bestemmingsvlakken die middels de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld zijn, dienen als één bestemmingsvlak te worden beschouwd. De regels en aanduidingen zoals opgenomen op de bestemmingsvlakken gelden dan ook voor het geheel, de twee bestemmingsvlakken tezamen.

### **29.4    Beeldkwaliteit**

Voor bouwplannen geldt dat deze dienen te voldoen aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan:

- a. voor alle locaties geldt het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, zoals opgenomen in Bijlage 3;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. gelden voor de locaties met de aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' in het gebied ten noorden van de kern Milheeze, het beeldkwaliteitsplan 'Milheeze Noord' (Bijlage 4);
- c. in afwijking van het gestelde onder a. geldt voor de locatie Zand 9 het beeldkwaliteitsplan 'Zand 9' (Bijlage 5).

### **29.5    Bouwverboden**

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

- a. enig bouwwerk met een afstand van minder dan 10 meter vanaf de weg of waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden;
- b. enig bouwwerk binnen een afstand van 5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop met de bestemming 'Water';
- c. enig bouwwerk binnen een afstand van 12,5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop, welke is aangeduid als 'ecologische verbindingzone';
- d. het onder a, b en c genoemde verbod geldt niet voor erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter.

## **29.6 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1), bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 29.2 voor het ondergronds bouwen met grotere bouwdiepte, mits:
  - 1. de bouwlocatie niet gelegen is binnen de bestemming 'Natuur';
  - 2. het bouwen niet ten dienste staat van een intensieve veehouderij;
- b. het bepaalde in 29.5, aanhef en onder a en b, mits het verkeersbelang of het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg of waterloop;
- c. het bepaalde in 29.5, aanhef en onder c, mits hierdoor geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van de desbetreffende verbindingzone.

## **29.7 Voorwaardelijke verplichting realisatie en instandhouding groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en kwaliteitsverbetering**

- a. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dienen de groenvoorzieningen aangelegd te zijn overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Deze groenvoorzieningen dienen na de aanleg duurzaam in stand te worden gehouden;
- b. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dienen voldoende parkeervoorzieningen aangelegd te zijn. De parkeervoorzieningen dienen na aanleg duurzaam in stand te worden gehouden;
- c. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden;
- d. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient, waar van toepassing, de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het desbetreffende beplantings-/inrichtingsplan, als bijlage bij deze planregels, gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

## **Artikel 30    Algemene gebruiksregels**

### **30.1    Algemeen**

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor:

- a. landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bestemmingsvlak, De erfinrichting is zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak toegestaan;
- b. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

### **30.2    Bestaand legaal gebruik**

Indien bestaand, legaal/vergund gebruik afwijkt of in strijd is met de regels van de hoofdbestemming uit hoofdstuk 2, wordt dit gebruik als toelaatbaar beschouwd.

### **30.3    Relatie**

Bestemmingsvlakken die middels de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld zijn, dienen als één bestemmingsvlak te worden beschouwd. De regels en aanduidingen zoals opgenomen op de bestemmingsvlakken gelden dan ook voor het geheel, de twee bestemmingsvlakken tezamen.

### **30.4    Strijdig gebruik**

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

- a. het realiseren van beplanting binnen een afstand van 5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop met de bestemming 'Water';
- b. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak zolang de landschappelijke inpassing welke binnen het betreffende bestemmingsvlak en/of de bestemming 'Groen' moet worden gerealiseerd, conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in Bijlage 12 tot en met Bijlage 59 bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

### **30.5    Evenementen**

Onder een gebruik strijdig met het plan 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.



## **Artikel 31    Algemene aanduidingsregels**

### **31.1    Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het woon- en leefklimaat als bedoeld in 31.2 tot en met 31.17 en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de betreffende gebiedsaanduiding.

### **31.2    Defensiezones**

- a. het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 65 m boven NAP;
- b. het is niet toegestaan om op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - luchtvaartverkeerzone-ihcs' enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 45 m boven NAP;
- c. het is niet toegestaan om op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - luchtvaartverkeerzone-funnel' enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 40 m boven NAP;
- d. het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - ke zonering', behoudens de uitzonderingen opgenomen in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen 1996;
- e. het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen binnen de 50 dB(A) geluidscontour ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - grondgebonden geluidzonering' en 'geluidzone - industrie';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie 1' zijn is het volgende niet toegestaan:
  1. bebouwing;
  2. openbare wegen, personenspoorwegen en druk bevaren waterwegen;
  3. parkeerterreinen;
  4. recreatie;
  5. hoofdverkeerswegen (wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie 2' is het volgende niet toegestaan:
  1. hoofdverkeerswegen (wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan);
  2. gebouwen, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, werkplaatsen, café e.d.;
  3. grote aantallen recreanten, sportvelden, jachthavens, zwembaden, kampeerterreinen en caravanparken e.d.;
  4. gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie;
  5. gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie 3' is het volgende niet toegestaan:
  1. gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie;
  2. gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

### **31.3    Geluidzone - grondgebonden geluidzonering**

- a. Ongeacht het bepaalde in hoofdstuk 2, mogen ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - grondgebonden geluidzonering' geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a. indien:
  1. is, of kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, of;
  2. is, of kan worden voldaan aan een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding

'Geluidzone - grondgebonden geluidzonering':

1. te verwijderen indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan;
2. te verkleinen indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone kleiner is geworden.

### **31.4 Geluidzone - industrie**

- a. Ongeacht het bepaalde in hoofdstuk 2, mogen ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a. indien:
  1. is, of kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, of;
  2. is, of kan worden voldaan aan een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'Geluidzone - industrie':
  1. te verwijderen indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan;
  2. te verkleinen indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone kleiner is geworden.

### **31.5 Geluidzone - ke zonering**

- a. Ongeacht het bepaalde in hoofdstuk 2, mogen ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - ke zonering' geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, uitgezonderd de uitzonderingen opgenomen in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen 1996;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a. indien:
  1. is, of kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, of;
  2. is, of kan worden voldaan aan een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'Geluidzone - ke zonering':
  1. te verwijderen indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan;
  2. te verkleinen indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone kleiner is geworden.

### **31.6 Milieuzone - beperking milieuhinder**

#### *31.6.1 Aanduidingsregels*

De voor 'Milieuzone - beperking milieuhinder' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter voorkoming van het gebruik van de gronden voor (milieu)gevoelige functie(s) die omliggende (agrarische) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *31.6.2 Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking milieuhinder' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht die blijkens aard, vorm en functie zijn bedoeld voor een (milieu)gevoelige functie(s) die omliggende (agrarische) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *31.6.3 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking milieuhinder' voor een (milieu)gevoelige functie voor zover het een nieuwe functie of gebruik betreft.

## **31.7 Overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant**

### *31.7.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'Overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming bestemd voor het beschermen van de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

### *31.7.2 Bouwregels*

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' mag worden gebouwd conform de bouwregels van de daar voorkomende bestemming met dien verstande dat het betrokken waterschap dient te worden gehoord.

### *31.7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### **a Verbod**

Het is verboden op of in de in 31.7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingswet;
2. het aanleggen van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
4. het binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### **b Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in 31.7.3 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **c Toelaatbaarheid**

1. De in 31.7.3 onder a genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan;
2. De in 31.7.3 onder a genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

## **31.8 Overige zone - beperkingen veehouderij**

### *31.8.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (vergaande) beperkingen voor de veehouderij.

### *31.8.2 Bouwregels*

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij' is toename van de bestaande bebouwing ten behoeve van een veehouderij, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet toegestaan.

### 31.8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.8.2 indien:

- a. het gaat om een grondgebonden veehouderij;
- b. er geen sprake is van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte';
- c. er maatregelen worden 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;
- d. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
  1. 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;
  2. 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;
  3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- e. 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; vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;
- f. de uitbreiding gepaard gaat 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;
- g. de onder g. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur
- h. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
- i. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder g. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

### 31.8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. vestiging van een veehouderij;
- b. omschakeling naar een veehouderij;
- c. 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.

### 31.8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.8.4 onder c, mits:

- a. het geen nieuwvestiging van een veehouderij betreft;
- b. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij mag niet leiden tot een intensieve veehouderij;
- c. er geen sprake is van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte';
- d. het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 hectare;
- e. er maatregelen worden 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;
- f. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
  1. 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;
  2. 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;
  3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- g. 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;
- h. 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/m<sup>3</sup>;
- i. de wijziging gepaard gaat 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;
- j. de onder i. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- l. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- m. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

### **31.9 Overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw**

#### *31.9.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor doorgroeimogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven.

#### *31.9.2 Bouwregels*

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw':

- a. is vestiging en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet toegestaan;
- b. is uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven toegestaan tot een maximale oppervlakte van 3 ha netto glas, mits deze uitbreiding past binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', al dan niet nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals aangegeven in artikel 3.6.3.

#### *31.9.3 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.9.2 ten behoeve van vestiging en/of omschakeling naar glastuinbouw, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk is vanwege de sanering van een glastuinbouwbedrijf elders, waarbij verzekerd is dat het glastuinbouwbedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven, of
- b. dit voortvloeit uit de herschikking van glastuinbouwbedrijven binnen het doorgroeigebied;
- c. de ruimtelijke kwaliteit door de sanering of de herschikking wordt bevorderd;
- d. de 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- e. de onder d. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- f. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder d. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

### **31.10 Veiligheidszone - bedrijven**

#### *31.10.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een gasdrukmeet- en regelstation.

#### *31.10.2 Bouwregels*

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' geen kwetsbare objecten

worden gebouwd.

### *31.10.3 Specifieke gebruiksregels*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' voor kwetsbare objecten.

### **31.11 Veiligheidszone - bevi**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' is geen nieuwbouw van en/of uitbreiding van kwetsbare objecten als genoemd in artikel 1, lid 1, sub b, onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en kwetsbare objecten als genoemd in artikel 1, lid 1, sub b, onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toestaan, mits uit milieuhygiënisch onderzoek is gebleken dat de externe risico's aanvaardbaar zijn.

### **31.12 Vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk**

#### *31.12.1 Aanduidingsomschrijving*

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.

#### *31.12.2 Bouwregels*

Op in 31.12.1 bedoelde gronden is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

#### *31.12.3 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.12.2, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

#### *31.12.4 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.

#### *31.12.5 Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.12.4, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

### **31.13 Vrijwaringszone - molenbiotoop 1**

#### *31.13.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

### **31.13.2 Bouwregels**

Op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte is de uitkomst van de volgende formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 3,24$ ;

### **31.13.3 Afwijken van de bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in 31.13.2 is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:

- a. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
- b. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
  2. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m van bestaande bouwwerken;
  3. de uitbreiding van het vloeroppervlak van krachtens deze bepaling opgerichte bouwwerken mag in totaal niet meer bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd.

### **31.13.4 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 aanbrengen van beplanting tot een hoogte groter dan in 31.13.2 als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

### **31.13.5 Afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.13.2 en 31.13.4 voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan wordt dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van 31.13.2 en 31.13.4.

## **31.14 Vrijwaringszone - molenbiotoop 2**

### **31.14.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

### **31.14.2 Bouwregels**

Op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte is de uitkomst van de volgende formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 3,48$ .

### **31.14.3 Afwijken van de bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in 31.14.2 is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:

- a. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
- b. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:



1. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
2. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m van bestaande bouwwerken;
3. de uitbreiding van het vloeroppervlak van krachtens deze bepaling opgerichte bouwwerken mag in totaal niet meer bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd.

#### *31.14.4 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 aanbrengen van beplanting tot een hoogte groter dan in 31.14.2 als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

#### *31.14.5 Afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.14.2 en 31.14.4 voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan wordt dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van 31.14.2 en 31.14.4.

### **31.15 Vrijwaringszone - molenbiotoop 3**

#### *31.15.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en de daaronder begrepen bebouwingsvrije zone, mede bestemd voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

#### *31.15.2 Bouwregels*

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 3' en mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte is de uitkomst van de volgende formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 2,66$ .

#### *31.15.3 Afwijken van de bouwregels*

In afwijking van het bepaalde onder artikel 31.15.2 is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:

- a. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
- b. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan
  1. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
  2. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m van bestaande bouwwerken;
  3. de uitbreiding van het vloeroppervlak van krachtens deze bepaling opgerichte bouwwerken mag in totaal niet meer bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd.

#### *31.15.4 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 aanbrengen van beplanting tot een hoogte groter dan in artikel 31.15.2 als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

### *31.15.5 Afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.15.2 en 31.15.4 voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan wordt dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van 31.15.2 en 31.15.4.

## **31.16 Vrijwaringszone - waterloop**

### *31.16.1 Aanduidingsregels*

De gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

### *31.16.2 Bouwregels*

Op gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

### *31.16.3 Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.16.2 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.

### *31.16.4 Strijdig gebruik*

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

### *31.16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het in de grond aanbrengen, wijzigen, hebben, onderhouden of uit de grond verwijderen van voorwerpen en beplanting;
  2. boren of sonderen in de grond;
  3. het verhogen of verlagen van het maaiveld;
  4. het aanleggen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- 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.

### **31.17 Vrijwaringszone - wijstgebied**

#### *31.17.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - wijstgebied' 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 het geohydrologisch verschijnsel wijst in wijstgebieden.

#### *31.17.2 Bouwregels*

Op gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - wijstgebied' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

#### *31.17.3 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.17.2, mits:

- a. de activiteiten niet leiden tot een structurele daling van de grondwaterstand of anders maatregelen worden getroffen om het negatieve effect op het wijstverschijnsel te compenseren;
- b. de activiteiten niet leiden tot een structurele vergroting van de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand of anders maatregelen worden getroffen om het negatieve effect op het wijstverschijnsel te compenseren;
- c. er vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap Aa en Maas.

#### *31.17.4 Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het verrichten van werken en/of werkzaamheden, of vaste substanties of voorwerpen laten staan of liggen zonder watervergunning op basis van de Keur van het waterschap.

#### *31.17.5 Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 31.17.4, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap Aa en Maas.

## **Artikel 32    Algemene afwijkingsregels**

### **32.1    Algemeen**

Bij toepassing van de in 32.3 tot en met 32.18 beschreven afwijkingsbevoegdheden is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1) van toepassing.

### **32.2    Parkeren**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen, voor zover er wordt voldaan aan de geldende ontheffingsvoorwaarden uit de Parkeerbeleidsnota 2013 en de Verordening parkeerfonds Gemert-Bakel op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het vereiste van voldoende parkeergelegenheid:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### **32.3    Algemene bouwafwijkingen**

#### *32.3.1    Geringe afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels 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, mits er ten behoeve van veehouderijen niet meer dan 1,5 hectare wordt benut.

#### *32.3.2    Afwijkingen maatvoeringen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten aanzien van:

- a. 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 100 m<sup>2</sup> en inhoudsmaten boven 250 m<sup>3</sup>;
- b. 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.

#### *32.3.3    Afwijken bouwregels algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, 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, mits:

- a. deze bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 3,50 m en geen groter oppervlak dan 10 m<sup>2</sup> hebben;
- b. aangetoond is dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt

aanvaardbaar is.

#### **32.3.4 Afwijken algemeen bouwverbod**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 29.5 onder a, mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

#### **32.4 Mantelzorg ouder-kind-relatie**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning c.q. een (deel van een) (bedrijfs)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke en tijdelijke woonruimte ingeval van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie), zonder dat sprake is van concrete zorgbehoefte mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en ( agrarische) bedrijven;
- b. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijbehorende bouwwerken die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m<sup>2</sup> zijn;
- d. de afstand tussen de afhankelijke woonruimte en de woning mag maximaal 20 m bedragen;
- e. aan de vergunning 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.

#### **32.5 Aanleg zwembad**

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

- a. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
- c. 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.

#### **32.6 Dagrecreatieve nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van dagrecreatieve nevenactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het moet gaan om een ondergeschikte, kleinschalige activiteit, met een beperkte publieksaantrekkende werking;
- b. er mag geen sprake zijn van detailhandel;
- c. horeca is uitsluitend toegestaan als kleinschalige ondergeschikte functie bij de nevenactiviteit;
- d. binnen de bestaande bouwregels;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- f. er vinden geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaats, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

#### **32.7 Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten**

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

- a. de locatie is niet gelegen op gronden met een bestemming 'Natuur';

- b. de hiervoor noodzakelijke faciliteiten mogen alleen worden gerealiseerd binnen (een) bestaand(e) gebouw(en) of (een) nieuw(e) gebouw(en) dat mag worden gebouwd binnen de bouwregels van de hoofdbestemming;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend voor bewoner of eigenaar van de woning;
- d. maximaal 4 kamers met een maximum van 10 slaapplekken zijn toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden, waarbij een parkeernorm geldt van één parkeerplaats per verblijfseenheid;
- g. er is geen sprake van een eigen kookgelegenheid in de verblijfseenheden;
- h. horecavoorzieningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het serveren van ontbijt;
- i. bij gebruik van monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd.

### **32.8 Minicamping**

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

- a. de minicamping is ondergeschikt aan de hoofdbestemming;
- b. de minicamping heeft maximaal 25 staanplaatsen;
- c. er mogen maximaal 3 trekkershutten, met een maximale omvang van 15 m<sup>2</sup> per trekkershut, geplaatst worden;
- d. de minicamping mag gebruikt worden gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. het kamperen moet op of aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd worden, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- h. een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
- i. het realiseren van een minicamping in het Natuur Netwerk Brabant is niet toegestaan.

### **32.9 Uitbreiding bestaande groepsaccommodatie**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van een bestaande groepsaccommodatie, onder de voorwaarden dat:

- a. het een locatie betreft waar een ontheffing of vergunning is verleend is voor het exploiteren van een groepsaccommodatie;
- b. uit een bedrijfsplan blijkt dat de uitbreiding noodzakelijk is in verband met de kwaliteitsverbetering van de groepsaccommodatie;
- c. uit het advies van de provinciale commissie Toerisme en Recreatie blijkt dat sprake is van een duurzame activiteit;
- d. de groepsaccommodatie blijft ondergeschikt aan de hoofdbestemming;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', mogen de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand niet worden aangetast;
- f. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - 4. het wegnemen van verharding;
  - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van

- bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- h. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder f. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

### **32.10 Aan huis verbonden beroep en bedrijf bij bedrijfswoningen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning en/of daarbij behorende bouwwerken, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
  1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
  2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het gebruik mag geen belemmering voor omliggende functies en voor de op de locatie aanwezige bedrijfsactiviteiten opleveren;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd internethandel en een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- g. geen showrooms zijn toegestaan;
- h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

### **32.11 (Meerdaagse) evenementen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor (meerdaagse) evenementen onder de voorwaarden dat:

- a. het evenement maximaal 8 dagen duurt, exclusief de opbouw en afbraak van het evenement;
- b. parkeren plaatsvindt op of aansluitend aan het evenemententerrein;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

### **32.12 Vergroten inhoud woning**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat de op grond van de bouwregels toegelaten maximale inhoud van (bedrijfs)woningen wordt overschreden om bij (voormalige) boerderijen het in pandige voormalige bedrijfsgedeelte in het hoofdgebouw waarin ook de (bedrijfs)woning is gelegen, te gebruiken voor woondoeleinden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt;
  2. aangebouwde bijbehorende bouwwerken die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als 'oorspronkelijk' zijn te kwalificeren moeten worden gesloopt;
  3. de vergroting dient gepaard te gaan met realisering van een groene erfinrichting. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het uitbreiden van bestaande woningen waarbij de op grond van artikel 4.2.2 sub b of 17.2.2 sub d toegelaten maximale inhoud van (bedrijfs)woningen wordt overschreden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
2. de onder 1. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - het wegnemen van verharding;
  - het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
3. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
4. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder 1. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
5. de uitbreiding ten behoeve van woondoeleinden is gelegen buiten de aanduiding 'milieuzone – beperking milieuhinder'.

### **32.13 Onderlinge afstand gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een 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.

### **32.14 Vervangende nieuwbouw van woningen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor vervangende nieuwbouw van (bedrijfs)woningen, anders dan op de bestaande locatie, mits:

- a. de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit een verbetering oplevert;
- b. de nieuwe situering om verkeerstechnische redenen zoals de afstand tot de weg een verbetering oplevert;
- c. de bestaande woning wordt gesloopt;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de nieuwe situering is gelegen buiten de aanduiding 'milieuzone – beperking milieuhinder'.

### **32.15 Hogere goot- en/of bouwhoogte bijbehorende bouwwerken bij woningen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte die gelden voor de bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

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



### **32.16 Grottere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> die geldt voor bijbehorende bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bestaande overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen worden in één keer gesloopt, met uitzondering van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. de beeldkwaliteit wordt door sloop vergroot;
- c. bijbehorende bouwwerken in gebruik ten behoeve van de bestemming 'Wonen' hoeven niet gesloopt te worden;
- d. 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden. De eerste 150 m<sup>2</sup> (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft wordt niet meegenomen in de te slopen oppervlakte;
- e. de oppervlakte dat teruggebouwd mag worden mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 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. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone;
- h. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder f. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

### **32.17 Eerste bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel dat alleen de bestaande bedrijfswoning is toegestaan en voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van het bestemmingsplan toegelaten bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning is vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk;
- b. de noodzaak van de nieuwbouw van de bedrijfswoning is niet het gevolg van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- c. de nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt binnen het bestemmingsvlak van het aanwezige bedrijf gerealiseerd.

### **32.18 Schuilhut voor fietsers**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor fietsers en andere weggebruikers, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is direct gelegen aan een weg;
- b. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte is maximaal 2,5 m;
- d. de 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;
- e. de onder d. bedoelde verbetering mede kan betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;
5. het slopen van bebouwing;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.

## **Artikel 33    Algemene wijzigingsregels**

### **33.1    Wijziging Handreiking kwaliteitsverbetering**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, te wijzigen indien aanpassingen noodzakelijk zijn op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de planperiode.

### **33.2    Wijziging beeldkwaliteitsplan**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij de regels, te wijzigen indien aanpassingen noodzakelijk zijn op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de planperiode.

### **33.3    Opnemen dubbelbestemming 'Leiding'**

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Leiding' opnemen ten behoeve van de aanleg, verlegging of aanpassing van een leiding, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de betrokken leidingbeheerder dient een concreet plan te hebben ingediend waarin is onderbouwd dat het verleggen c.q. aanpassen van de leiding noodzakelijk is;
- b. er dient zo veel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij bestaande infrastructuur;
- c. er vindt ter plaatse van debetreffende en de aangrenzende gronden geen onevenredige aantasting plaats van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de cultuurhistorische waarde;
  6. de gebruiksmogelijkheden.
- d. er vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

### **33.4    Wijziging of verwijdering bebouwingsvrije zone en/of veiligheidszones bij een leiding**

Burgemeester en wethouders kunnen de bebouwingsvrije en veiligheidszone bij een leiding als bedoeld in artikel 18 onder de volgende voorwaarden wijzigen:

- a. het ministerie van Infrastructuur & Milieu en/of het ministerie van Defensie vaardigt over deze zones nieuwe regelgeving, c.q. richtlijnen uit; of
- b. de desbetreffende leidingbeheerder of verantwoordelijke instantie verzoekt hiertoe op basis van wijziging van de regelgeving inzake de externe veiligheid met betrekking tot deze leiding(en).

### **33.5    Beschermd monumenten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een monument;
- b. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'monument' heeft gekregen;
- c. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een beeldbepalend pand;
- d. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'beeldbepalend pand' heeft gekregen.

## **Artikel 34    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 29 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing ervan in de vorm van een groene erfinrichting.

## Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

### Artikel 35 Overgangsrecht

#### 35.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders eenmalig in afwijking van lid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. 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.

#### 35.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., 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;
- b. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 35.3 Overgangsregeling burgerwoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - overgangsregeling burgerwoning' is burgerbewoning toegestaan in een bedrijfswoning. Indien de burgerbewoning gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, is burgerbewoning van de bedrijfswoning niet meer toegestaan.

## **Artikel 36    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'.



## Eindnoten

1. Rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel, een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur', De Loods Architecten en Adviesbureau d.d. 7 februari 2006



