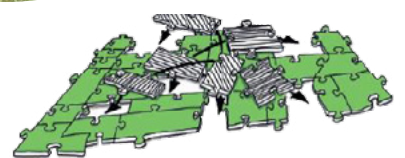

GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte



PROEFTUIN ELSENDORP

Proeftuin Elsendorp

Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1652.BPElsendorp-VA02

projectnummer:

20190643

opdrachtgever:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

17-12-2020

16-03-2021

08-12-2021

13-04-2023

15-02-2024

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

reparatiebesluit

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl



VASTSTELLINGSBESLUIT

RHO ADVISEURS



Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 13
Zaaknr. 65679-2022

Onderwerp: Vaststelling visie, meerwaardeplan, planMER en bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2023;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Crisis- en herstelwet en 'Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet achttiende tranche';

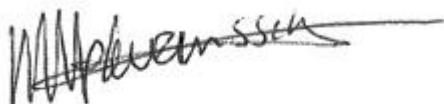
Besluit

1. Visie Proeftuin Elsendorp vast te stellen en te bepalen dat de visie onderdeel uit gaat maken van de Structuurvisie;
2. Meerwaardeplan, met daarin de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen vast te stellen en te bepalen dat het meerwaardeplan onderdeel uit gaat maken van de Structuurvisie;
3. PlanMER Proeftuin Elsendorp vast te stellen;
4. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen;
5. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte "Proeftuin Elsendorp" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPElsendorp-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I Nota Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen;
6. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied vast te stellen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte "Proeftuin Elsendorp";
7. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 april 2023.

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
de griffier,

de voorzitter,



MCP Laurensen



ing. M.S. van Veen

Nota van wijziging

[PM – hier komt de **Nota van Wijzigingen** voor het herstelbesluit]

REGELS

RHO ADVISEURS

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	117
Artikel 1	Begrippen	117
Artikel 2	Wijze van meten	138
Hoofdstuk 2	Regels voor bestaand gebied	141
Artikel 3	Agrarisch	141
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	146
Artikel 5	Bedrijf	155
Artikel 6	Groen	162
Artikel 7	Maatschappelijk	164
Artikel 8	Natuur	167
Artikel 9	Recreatie	172
Artikel 10	Verkeer	175
Artikel 11	Water	177
Artikel 12	Wonen	179
Artikel 13	Wonen - Woon-werkgebied	184
Hoofdstuk 3	Regels voor ontwikkelingen	189
Artikel 14	Overige Zone - Groene dorpsmantel	189
Artikel 15	Overige Zone - Intensief agrarisch ondernemen	191
Artikel 16	Overige Zone - Gemengd gebied	193
Artikel 17	Overige Zone - Glastuinbouw	195
Artikel 18	Overige Zone - Natuurlijk buitengebied	197
Artikel 19	Overige Zone - Transformatiegebied	199
Artikel 20	Afwijkingsregels gebiedsbestemmingen	201
Hoofdstuk 4	Regels voor het hele plangebied	209
Artikel 21	Leiding	209
Artikel 22	Waarde - Archeologie 4	212
Artikel 23	Waarde - Archeologie 5	214
Hoofdstuk 5	Algemene regels	217
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	217
Artikel 25	Algemene bouwregels	218
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	221
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	222
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	227
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	235
Artikel 30	Nadere eisen	236
Hoofdstuk 6	Overgangs- en slotregels	237
Artikel 31	Overgangsrecht	237
Artikel 32	Slotregel	238

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 (Permanente) bewoning

Gebruik van een ruimte als hoofdverblijf.

1.2 (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.

1.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/of activiteiten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als (bedrijfs)woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m², en prostitutie niet toegestaan.

1.4 Aan huis verbonden beroep

Het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, lichaamsverzorgende-, kunstzinnige-, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten. De diensten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als (bedrijfs)woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, showroom(s) en prostitutie niet toegestaan.

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 bestaande uit een open constructie bestaande uit palen met bedrading cq. draadwerk, dan wel in gaasvorm.

1.13 Agrarisch (grond)gebruik

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

1.14 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.

1.15 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, transportbedrijf agrarisch verwante producten 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 relictten.

1.20 Architectonische waarden

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

1.21 Bebouwd gebied

grotere clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied, zoals cluster vanaf 50 woningen of meerdere bedrijfspercelen of een bovenregionale recreatievoorziening, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.22 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.

1.23 Bebouwing

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

1.24 Bebouwingscluster

Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

1.25 Bebouwingsconcentratie

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.26 Bebouwingslint

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

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 Bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging

Bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging die behoren tot milieucategorie 1 en 2.

1.31 Bedrijfs(vloer)oppervlak

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

1.32 Bedrijfsgebouw

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

1.33 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.

1.34 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:

- die gemiddeld per week (maandag tot en met zondag) minimaal 2 uur per dag werkzaam is én
 - die ten minste 5 dagen per week werkzaam is
- in het bijbehorende, op basis van de toegekende hoofdbestemming toegestane en feitelijk aanwezige bedrijf.

1.35 Beeldbepalend pand

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

1.36 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.

1.37 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 10 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

1.38 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 Regionaal waterprogramma op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.39 Beperkt kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een richtwaarde is bepaald voor het plaatsgebonden risico, waar rekening mee gehouden moet worden. In artikel 1 lid 1 onder b van het Bevi wordt een opsomming gegeven van objecten die onder deze definitie vallen.

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 Beschermde 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 terinzagelegging 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 of op basis van daarop volgende omgevingsvergunningen ten behoeve van (wijzigen van) gebruik;
- 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.

1.43 bestaand bouwperceel

bouwperceel waarbinnen het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.47 Bestemmingsplan

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

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 Bewijs van staldering

Schriftelijk bewijs dat binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd.

1.51 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend(e) hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak. Bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dient in voorgaande zin 'bedrijfswoning' gelezen te worden in plaats van 'hoofdgebouw'.

1.52 Bijgebouw

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

1.53 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.

1.54 Boerderij

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

1.55 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 extensieve recreatie.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 Bouwgrems

De grens van een bouwvlak.

1.59 Bouwlaag

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

1.60 Bouwperceel

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

1.61 Bouwvlak

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

1.62 Bouwwerk

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

1.63 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.

1.64 Buitenopslag

Het in de open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, vrachtwagens, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

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 Chalet

Een gebouw onderkomen, niet zijnde een stacaravan, dat naar aard en inrichting kan dienen tot, dag of nachtverblijf van één of meer personen in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.67 Clubhuis

Eén van de voorzieningen ten behoeve van het functioneren van een golfbaan. Binnen deze voorziening is een loungeruimte, 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.

1.68 Columbaria

Bewaarplaatsen voor urnen bij een begraafplaats of een crematorium.

1.69 Cultuurhistorisch waardevol pand

Pand dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.

1.70 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Bebouwing die van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.

1.71 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;

1.72 Dagrecreatie

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

1.73 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.

1.74 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.

1.75 Dierenpension/-asiel

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

1.76 Dierenverblijf

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

1.77 Dove gevel

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

1.78 duurzame landbouw

Duurzame landbouw is een vorm van landbouw die past binnen een duurzame ontwikkeling en dus toekomstbestendig wil zijn, zowel in ecologisch, economisch als sociaal opzicht. Duurzame landbouw voldoet aan de volgende criteria:

- is voldoende om boeren en hun medewerkers er een gunstige prijs mee te kunnen laten verdienen en het voortbestaan van betrokken bedrijven te garanderen;
- zorgt voor meer (dieren) welzijn, gezondheid (voedselveiligheid) en betere sociale condities wereldwijd;
- heeft slechts beperkte negatieve gevolgen voor het milieu, bodem, lucht en water (residuen, nutriënten en pesticiden);
- zorgt op basis van een bedrijfsvisie op natuurbehoud binnen en buiten het bedrijf voor het landschap, biodiversiteit, dieren en planten;
- gebruikt water, energie en grondstoffen zodanig dat er geen tekorten optreden (bijvoorbeeld: zelf water zuiveren, energie opwekken en op streekniveau streven naar een kringloop van voedingsstoffen).

1.79 Erf

Het bouwperceel van een agrarisch bedrijf.

1.80 Evenemententerrein

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

1.81 Extensieve landbouw

veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder.

1.82 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.

1.83 Gebouw

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

1.84 Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken.

1.85 Gemeentelijke bomenverordening

De 'Bomenverordening Gemert-Bakel 2018'. Indien deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.86 Gemeentelijke monumentenverordening

De 'Monumentenverordening 2011 Gemeente Gemert-Bakel'. Indien deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.87 Geurgevoelig object

Zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt.

1.88 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.

1.89 Groenblauwe waarden

Gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water, die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszone of die deze verbinden, een en ander zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.90 Groene erfinrichting

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

1.91 Groepsaccommodatie

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

1.92 Groepswoning

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

1.93 Grondgebonden veehouderij

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.

1.94 Hekwerk

Een bouwwerk van een constructie van enig materiaal met als functie erf- of perceelsafschieding.

1.95 Hervestiging agrarisch bedrijf

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

1.96 Hobbymatig houden van dieren

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

1.97 Hokdierhouderij

Veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.98 Hoofdgebouw

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

1.99 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 slaappleghenheid.

1.100 Hoogzit

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

1.101 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.

1.102 Hotel

Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.103 Huishouden

Een alleenstaand persoon of een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band duurzaam 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).

1.104 Humaan crematorium

Een inrichting voor verbranding van overleden mensen.

1.105 Hydrologisch neutraal bouwen

Bouwen waarbij de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet verlagen. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

1.106 Infiltratie

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

1.107 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.

1.108 Internethandel

Verkoop via internet aan particulieren. Er is géén showroom en de bestelling en betaling van producten verloopt uitsluitend via internet. Bezorging van bestelde producten gebeurt per post/koerier. Opslag is toegestaan zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.

1.109 Inwoning

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

1.110 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.

1.111 Kampeerterrein

Een terrein dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.112 Kas

Een permanent gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal en dat dient voor het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen. Schuurkassen en boog- en tunnelkassen van meer dan 1,5 meter hoog vallen ook onder dit begrip.

1.113 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.

1.114 Klein geïsoleerd water

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

1.115 kringlooplandbouw

Kringlooplandbouw streeft ernaar om de belangrijke voedingsstoffen in mest, zoals stikstof en fosfaat niet verloren te laten gaan en binnen het systeem te houden.

1.116 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.

1.117 Kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde is bepaald voor het plaatsgebonden risico, die in acht genomen moet worden. In artikel 1 lid 1 onder I van het Bevi wordt een opsomming gegeven van objecten die onder deze definitie vallen.

1.118 Landbouwhuisdieren

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

1.119 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.

1.120 Landhuis

Een woning van allure op een landgoed.

1.121 Landschappelijke inpassing

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

1.122 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.

1.123 Loon- en grondverzetbedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten, grondverzet of het verlenen van diensten in de grond-, weg- en waterbouw of aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen.

1.124 Maatschappelijke meerwaarde

Een activiteit heeft maatschappelijke meerwaarde als de activiteit meerwaarde levert voor de fysieke leefomgeving op het gebied van leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-aanbod voor Elsendorp op basis van de beleidsregel Meerwaardeplan, d.d. 13-04-2023, of diens opvolger.

1.125 Manege

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

1.126 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.

1.127 Melkrundveehouderij

Melk(rund)veehouderij zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.128 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.

1.129 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.

1.130 Minicamping

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

1.131 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.

1.132 Multifunctioneel centrum

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

1.133 natuur inclusieve bedrijfsvoering

economisch rendabel en grondgebonden landbouwsysteem dat voedsel en gewassen produceert, in balans is met de natuurlijke omgeving, natuurlijke hulpbronnen integreert in de bedrijfsvoering en zorg draagt voor de biodiversiteit op en rond het bedrijf, zoals bedoeld in de Subsidieregeling transitie veehouderijen Noord-Brabant;

1.134 Natuur Netwerk Brabant

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Een en ander zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.135 Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone

Vaak langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Een en ander zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.136 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.

1.137 Nevenfunctie / nevenactiviteit

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

1.138 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.

1.139 Nieuwvestiging

vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan.

1.140 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.

1.141 Normaal onderhoud en beheer

Het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden, die tot de betreffende bestemming behoren.

1.142 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.

1.143 Omgevingsvergunning

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

1.144 Omschakeling agrarisch bedrijf

Het geheel, dan wel in overwegende mate binnen een bestaand agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (veehouderij, glastuinbouw, (vollegronds)teeltbedrijf en overig agrarisch bedrijf).

1.145 Onverharde weg

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

1.146 Oorspronkelijk

In eerste instantie aanwezig.

1.147 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.

1.148 Overig agrarisch bedrijf

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

1.149 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.

1.150 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.

1.151 Paardenhouderij

Het bedrijfsmatig fokken en houden van paarden en pony's, hieronder begrepen activiteiten als africhten, trainen, berijden ervan, zijnde een overig agrarisch bedrijf

1.152 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.

1.153 Perceelsgrens

Een kadastrale grens van een perceel.

1.154 Plan

Het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPElsendorp-VA02 van de gemeente Gemert-Bakel.

1.155 Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)

Een woning zoals bedoeld in artikel 1.1.a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.156 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.

1.157 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.

1.158 Recreatiewoning/zomerhuis/chalet

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

1.159 Ruimtelijke kwaliteit

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

1.160 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.

1.161 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), met dien verstande dat indien de genoemde VNG-brochure gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging(en);

1.162 Stalderingsgebied De Peel

gebied - bestaande uit de gemeenten Laarbeek, Helmond, Gemert-Bakel, Deurne, Someren en Asten - waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierenhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierenhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

1.163 Streek

De gemeenten die deel uitmaken van de Gemeenschappelijke Regeling Peelgemeenten, te weten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren en de overige territoriaal omliggende gemeenten, te weten Helmond, Meijerijstad, Boekel, Maashorst (zoals gevormd per 1 januari 2022), Land van Cuijk (zoals gevormd per 1 januari 2022) en Venray.

1.164 Streekproduct

Een product, vaak een voedingsmiddel, dat geteeld/geproduceerd/vervaardigd is in, afkomstig is uit of kenmerkend is voor een bepaalde streek.

1.165 Strooiveld

Terrein, bestemd om as van overledenen te verstrooien.

1.166 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.

1.167 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:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. 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.

1.168 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.

1.169 Toename van stikstofemissie en stikstofdepositie

- a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld in artikel 4.4.1 sub a. en artikel 5.4.1 sub a, wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.
- b. Er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld artikel 4.4.1 sub a. en artikel 5.4.1 sub a, wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/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.
- c. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/Kg/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.
- d. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/kg/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 niet groter is dan 0,00 mol N/Kg/jaar;
 2. de emissie N/Kg/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 14.

1.170 Transportbedrijf agrarisch verwante producten

Een bedrijf ten behoeve van het transport van mest en tijdelijke opslag van mest en het transport van akkerbouwproducten en andere agrarische producten.

1.171 Trekkershut

Een houten blokhut met maximale grootte van 15 m², waarvoor een omgevingsgunning is vereist en dat dient als recreatief nachtverblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.172 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.

1.173 Twee-aaneengebouwde woning

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

1.174 Uitbreiding agrarisch bedrijf

Vergroting van het bestaande bouwvlak.

1.175 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.

1.176 Urnenveld

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

1.177 Veehouderij

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

1.178 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.

1.179 Vergund

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

1.180 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 toplaag.

1.181 Verplaatsing

het binnen het plangebied verhuizen van functies waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan.

1.182 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 13). 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.

1.183 Vollegrondboomteelt

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

1.184 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.

1.185 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.

1.186 Voormalige agrarische bedrijfswoning (Plattelandswoning)

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. Ook wel Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning) genoemd.

1.187 Vormverandering van een bestemmingsvlak

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

1.188 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.

1.189 Waterberging

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

1.190 Waterhuishouding

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

1.191 Waterrecreatieve doeleinden 1

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

1.192 Waterrecreatieve doeleinden 2

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

1.193 Waterrecreatieve doeleinden 3

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

1.194 Wijzigingsplan

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

1.195 Woning

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

1.196 Woonboerderij

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

1.197 Wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw met de doelstelling om één huishouden te huisvesten.

1.198 Zandwinning

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

1.199 Zorgpension

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

1.200 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.

1.201 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.

1.202 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 zorgvuldige veehouderij' uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, , of diens opvolger/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, stoeptreden, 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 Regels voor bestaand gebied

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;

alsmede voor:

- b. behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en/of omschreven in het Beeldkwaliteitsplan buitengebied;
- c. ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- d. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openbaar parkeerterrein': een openbaar parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone': voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt;

- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. onverharde (wandel)paden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- j. 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, behoudens ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' behorende bij de (bedrijfs)woning aan Keizersberg 45 te Elsendorp', waar een paardenstal is toegestaan zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de locatie is gelegen binnen een zone van 500 m rondom het bebouwd gebied;
- c. binnen de 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 aanduiding 'ecologische verbindingszone', 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 m²;
- 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. nieuwe bebouwing wordt uitsluitend opgericht als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing niet toeneemt;
- l. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.3.2 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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- c. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- d. de paardenbak dient direct aansluitend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd, te worden gerealiseerd;
- e. de oppervlakte mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
- f. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
- g. de bouwhoogte van een open hekwerk om de paardenbak mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- h. lichtmasten bij de paardenbak zijn niet toegestaan;
- i. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.3.3 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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. uitsluitend opslag ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. de voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- d. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- e. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. de maximale oppervlakte per agrarisch bedrijf bedraagt 5.000 m², waarmee het totaal van het bestemmingsvlak en opslag uit maximaal 2 hectare komt;
- g. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.3.4 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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen dienen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk te zijn;
- c. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- d. binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan;
- e. de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf bedraagt 4 hectare;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, bedraagt de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe mantel 3 hectare, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden van het gebied;
- g. de voorzieningen dienen direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- h. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. (het gebruiken van) bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf, behoudens indien toepassing is gegeven aan artikel 3.3.3 en/of 3.3.4;
- c. het gebruik van gronden als parkeerterrein;
- d. het gebruik van gronden als kampeerterrein;
- e. verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- f. buitenopslag;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting Stichtingseweg 27

Het perceel Stichtingseweg 27 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 26, na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan in stand wordt gehouden.

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 aanduiding 'ecologische verbindingszone' 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 m², waarbij geldt dat indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' 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 aanplanten van houtgewas ten behoeve van een bedrijf.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' 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 aanduiding 'ecologische verbindingszone', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. 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.

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.

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 klein geïsoleerd water, zoals bedoeld in 3.5.1 sub a., is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er is minstens 1 flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
 2. De poel heeft een maximale diepte van 2 meter onder het maaiveld;
 3. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is niet dieper dan 1,5 meter onder het maaiveld;
 4. De maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m²;
 5. Er mag maximaal 500 m³ grondverplaatsing plaatsvinden;
 6. Indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd, hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd. 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.

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 pluimveehouderij, alleen daar waar reeds een pluimveehouderij is gevestigd;
- e. 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;
- f. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. op de verbeelding een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven;
 2. het een afgestoten voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij': tevens intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
 - h. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - i. 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;
 - j. mestbewerking, uitsluitend ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
 - k. 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;
 - l. 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 m² van het bestemmingsvlak;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling burgerbewoning', (tijdelijk) gebruik als burgerwoning conform artikel 4.4.2;
 - o. 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 11;
 - p. 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 11;
 - q. verharding;
 - r. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
 - s. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' is het houden van varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten of nertsen uitgesloten;
- 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 uit te breiden oppervlakte bebouwing bedraagt 50 m²;
- 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. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
 4. aanvullend op de overige regels, geldt 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;
 5. bij bestemmingsvlakken groter dan 1,5 hectare een maximum bebouwingspercentage van 80% geldt;
- c. teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan binnen de Groenblauwe mantel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - regeling burgerbewoning' is slechts de bebouwing toegestaan conform de vergunning met nummer 550 van 28 juli 1958 en de vergunning met nummer 7409 van 5 augustus 1980. Daarnaast zijn enkel bijbehorende bouwwerken conform de vergunning met nummer 7699 van 18 augustus 1981 toegestaan.

4.2.2 Maatvoering

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.1, 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 reeds vergunde al dan niet bestaande bedrijfswoning c.q. plattelandswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 12° en maximaal 60°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoningen en plattelandswoningen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen is 4,5 m;
- g. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen 11 m;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m;
- i. de maximale oppervlakte voor ondersteunende kassen is 1.000 m²;
- j. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- k. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 2 m zijn;
- l. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
- m. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen;
- n. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- o. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m.

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 (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) 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 *Realisatie landschappelijke inpassing bij 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 m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 - de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 - de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10);
 - de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, is de onder a. bedoelde afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

4.3.2 *Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.2 om uitbreiding van bestaande oppervlakte 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', indien er sprake is van uitbreiding van gebouwen;
- 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. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing alleen mogelijk is indien met behulp van de nadere regels Interim Omgevingsverordening, of diens opvolger, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- 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. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- e. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;

- 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. Voor zover bij gemeentelijke beleidsnota een strengere norm is vastgesteld, is deze strengere norm van toepassing;
- h. indien de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'ecologische verbingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- i. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
- j. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- k. uitbreiding van de oppervlakte van dierverblijven van een hokdierenhouderij alleen is toegestaan indien als bewijs - uitgegeven door of namens gedeputeerde staten van Noord-Brabant - is overlegd dat:
 - 1. binnen het Stalderingsgebied De Peel een bestaand dierenverblijf van een hokdierenhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren;
 - 2. de oppervlakte van de sanering onder 1 tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
 - 3. de oppervlakte in het geval van herbestemming onder 1 ten minste 200 % bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
 - 4. de sanering zoals bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten en in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere provinciale regeling.

4.3.3 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 en dakhelling die geldt voor de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

- c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen.

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;
 2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- b. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruik van méér dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen ten dienste van een veehouderij voor het bedrijfsmatig houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor pluimvee, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- 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 omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe Mantel;
- j. 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 op grond van het bepaalde in artikel 25.7;
- k. het gebruiken van gronden en/of opstellen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten van derden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- l. het gebruiken van gebouwen voor een geitenhouderij, voor zover het geen bestaand gebruik voor een geitenhouderij betreft;
- m. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- n. het al dan niet tijdelijk huisvesten van werknemers, anders dan passend binnen het begrip 'Huishouden', is niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. de huisvesting van werknemers waarvoor ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan al een omgevingsvergunning was verleend;
 2. de huisvesting van werknemers waarvoor een omgevingsvergunning conform artikel 4.5.4 of 4.5.5 van deze regels is verleend.

4.4.2 Burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerbewoning'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerbewoning' 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.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting Keizersberg 49

Het perceel Keizersberg 49 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 7, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omschakelen naar hokdierhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, niet zijnde pluimveehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1, onder h, ten behoeve van het omschakelen naar of uitbreiden van dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, niet zijnde pluimveehouderij, uitsluitend indien:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. als bewijs - uitgegeven door of namens gedeputeerde staten van Noord-Brabant - is overlegd dat binnen het Stalderingsgebied De Peel een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren;
- c. de oppervlakte van de sanering onder a tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of ingebruikname, wordt gebruikt voor hokdierhouderij;
- d. de oppervlakte in het geval van herbestemming onder a ten minste 200% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of ingebruikname, wordt gebruikt voor hokdierhouderij;
- e. de sanering, zoals bedoeld onder b, plaatsvindt in directe samenhang met de vestiging of omschakeling naar hokdierhouderij en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere provinciale regeling.

4.5.2 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 m² vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet ook worden verkocht in de winkel;
- e. naast het eigen product is het ook toegestaan om streekproducten afkomstig uit omliggende gemeenten te verkopen;
- f. er dient een bedrijfsplan te zijn waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met welk assortiment;
- g. naast de verkoop van streekproducten is toegestaan de verkoop van branche vreemde, aanverwante artikelen, die ten dienste staan van het gebruik van de ter plaatse verkochte streekproducten; deze artikelen zijn toegestaan tot een maximum van 5% van het voor detailhandel vergunde en ook daadwerkelijk in gebruik zijnde vloeroppervlak;
- h. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger.

4.5.3 *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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. het betreft statische opslag van naar hun aard statische goederen;
- c. er dient sprake te zijn van een nevenactiviteit bij de hoofdfunctie;
- d. het betreft een oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- e. de opslag is niet bestemd voor handelsdoeleinden;
- f. de opslag staat niet ten dienste van een elders gevestigd bedrijf.

4.5.4 *Tijdelijke huisvesting werknemers bij werkgever*

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van werknemers in verband met arbeid op een agrarisch bedrijf voor maximaal tien 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, niet zijnde de bedrijfswoning, 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. Hierbij geldt een maximum van 60 personen per agrarisch bedrijf;
- 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 tijdelijke huisvesting van werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
- e. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten bebouwing, stacaravans of woonunits voldoen aan het SNF-keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen;
- f. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten stacaravans of woonunits mogen niet worden gestapeld; de huisvesting van werknemers in stacaravans of woonunits mag uitsluitend in één bouwlaag plaatsvinden;
- g. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, zoals opgenomen als Bijlage 13 bij de regels;
- i. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- j. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze geldt voor een periode van maximaal 10 jaar na verlening;
- k. er is niet eerder of er wordt niet gelijktijdig omgevingsvergunning verleend voor afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers in de bestaande bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf, conform het bepaalde in 4.5.5 tenzij die eerder verleende vergunning op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning niet meer in werking is en ook niet weer in werking kan treden.

4.5.5 Tijdelijke huisvesting werknemers in bestaande bedrijfswoning

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

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats binnen de bestaande bedrijfswoning/vergunde woongedeelten van de bebouwing;
- b. de tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in een als 'plattelandswoning' aangeduide bedrijfswoning;
- c. 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. Hierbij geldt een maximum van 10 werknemers per agrarisch bedrijf;
- d. 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;
- e. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de tijdelijke huisvesting van werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf, inclusief eventuele onderdeel van dat bedrijf uitmakende nevenvestigingen daaronder niet begrepen dochterondernemingen, zelf werkzaam zijn;
- f. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten bedrijfswoning voldoet aan het SNF-keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen;
- g. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, zoals opgenomen als Bijlage 13 bij de regels;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- j. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 10 jaar na de datum waarop ze is verleend;
- k. er is niet eerder of er wordt niet gelijktijdig omgevingsvergunning verleend voor afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers bij de werkgever binnen de bestaande bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak, conform het bepaalde in 4.5.4 tenzij die eerder verleende vergunning op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning niet meer in werking is en ook niet weer in werking kan treden.'

4.5.6 Omschakelen naar overig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1, onder j, ten behoeve van het omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe Mantel tot ten hoogste 1,5 hectare, uitsluitend indien:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
- c. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

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

4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van sloten.

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 (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.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De in 4.6.1 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.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) 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.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant', één agrarisch verwant bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch', één niet-agrarisch bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund;
- c. uitsluitend 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;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonmortelproductie' een niet-agrarisch bedrijf in het produceren, bewerken, opslaan en transporteren van betonmortel(producten);
- e. uitsluitend statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' in de bestaande bebouwing;
- f. de bestaande horecavoorzieningen zoals reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel', een bestaand hotel;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestbewerking', bestaande mestbewerking conform de melding Activiteitenbesluit d.d. 26 maart 2013;
- i. 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;
- j. 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 11 bij de regels;
- k. uitsluitend 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';
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' een aannemersbedrijf;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sloop- en asbestsaneringsbedrijf' een sloop- en asbestsaneringsbedrijf;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens een stalling van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw - 2' een bedrijfsverzamelgebouw tot en met milieucategorie 2;
- q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf' een kraanverhuurbedrijf;
- r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf agrarisch verwant bedrijf' een bedrijf ten behoeve van het transport van mest en tijdelijke opslag van mest en het transport van akkerbouwproducten en andere agrarische producten;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recreatiebedrijf' een recreatiebedrijf met ondergeschikte horeca behorend bij het recreatiebedrijf, voor zover voorkomend in categorie II van de Staat van Horeca-activiteiten;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein uitsluitend voor recreatiebedrijf' een parkeerterrein dat uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf;

- u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf' een loon- en grondverzetbedrijf;
- v. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' een buitenopslag;

als mede voor:

- w. verharding;
- x. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- y. nutsvoorzieningen;
- z. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;

met dien verstande dat:

- aa. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen op of in de in 5.1 bedoelde gronden geldende de volgende regels:

- a. de bestaande oppervlakte van bedrijfsbebouwing, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, betreft de maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing, tenzij op de verbeelding een afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing is aangeduid;
- b. 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 voor bedrijfsbebouwing zoals in onderstaande tabel is opgenomen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, deze oppervlakte als maximale bedrijfsbebouwing;
- d. 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. Het voorgaande geldt niet, indien de nieuwbouw leidt tot in totaal op het perceel niet meer bedrijfsbebouwing dan maximaal toegestaan volgens onderstaande tabel:

Omvang bestemmingsvlak 'Bedrijf'	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing
4.000 tot 5.000 m ²	600 m ²
3.000 tot 4.000 m ²	500 m ²
2.000 tot 3.000 m ²	400 m ²
1.000 tot 2.000 m ²	300 m ²
0 tot 1.000 m ²	200 m ²

Tabel: maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bestemmingsvlakken VAB-locaties

5.2.2 Maatvoering

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.1, worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoeringen:

- a. bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak tenzij het bestemmingsvlak voorzien is van een bouwvlak, dan is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- c. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;

- d. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- e. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij de bedrijfswoning, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- g. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- h. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de dakhelling voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 m;
- k. de afstand tussen de hoofdgebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- l. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 2 m zijn;
- m. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 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 blijkt dat wordt voldaan aan:
 - 1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 - 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10);
 - 3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

5.3.2 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'), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale uitbreiding van 15% of 25% geldt als totale uitbreidingsruimte gedurende de gehele planperiode;
- b. uitbreiding is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het daar aanwezige, bestaande bedrijf;
- c. uitbreiding ten behoeve van mestbewerking is uitgesloten;
- d. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- e. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds bestaand is;
- f. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- g. buitenopslag is niet toegestaan;
- 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 m²;
- m. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingzone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

5.3.3 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 en dakhelling die geldt voor de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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;
 - 2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- 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 verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- e. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- f. het gebruiken van de gronden ten behoeve van zelfstandige kantoorfuncties;
- g. het gebruiken van de gronden ten behoeve van detailhandelsfuncties;
- h. het gebruiken van de gronden voor buitenopslag, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- i. indien er sprake is van een bestaande en/of vergunde bedrijfsactiviteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande en/of vergunde bedrijfsactiviteiten;
- j. bedrijfsmatige mestbewerking voor derden;
- k. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 onder l. 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.

5.4.3 *Voorwaardelijke verplichting Elsendorpseweg 86*

a Landschappelijke inpassing Elsendorpseweg 86

Het perceel Elsendorpseweg 86 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 6, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting Gerele Peel 53*

a Landschappelijke inpassing Gerele Peel 53

Het perceel Gerele Peel 53 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 5, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

b Geluid Gerele Peel 53

Het perceel Gerele Peel 53 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien aangetoond wordt dat ten aanzien van geluid op de omliggende geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond middels een akoestisch rapport.

5.4.5 *Voorwaardelijke verplichting Zeelandsedijk 80*

a Landschappelijke inpassing Zeelandsedijk 80

Het perceel Zeelandsedijk 80 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 4, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

b Geluid Zeelandsedijk 80

Het perceel Zeelandsedijk 80 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien aangetoond wordt dat ten aanzien van geluid op de omliggende geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond middels een akoestisch rapport.

5.4.6 *Voorwaardelijke verplichting Paradijs 66*

a Landschappelijke inpassing Paradijs 66

Het perceel Paradijs 66 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 3, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

5.4.7 *Voorwaardelijke verplichting Elsendorpseweg 28a*

a Landschappelijke inpassing Elsendorpseweg 28a

Het perceel Elsendorpseweg 28a mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

5.4.8 *Voorwaardelijke verplichting Keizersven 34*

a Landschappelijke inpassing Keizersven 34

Het perceel Keizersven 34 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

b Geluid Keizersven 34

Het perceel Keizersven 34 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien aangetoond wordt dat ten aanzien van geluid op de omliggende geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond middels een akoestisch rapport.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Verkoop van op het bedrijf vervaardigde producten

Burgemeester 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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. er moet sprake zijn van een niet-agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- c. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- d. maximaal 100 m² vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- e. het eigen vervaardigde product moet verkocht worden in de winkel;
- f. er dient een bedrijfsplan te zijn, waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd.

5.5.2 Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder c. 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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. 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;
- c. 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, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.

5.5.3 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor buitenopslag van goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. de buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- d. de buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevelrooilijn;
- e. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) 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';
- 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.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- b. groenvoorzieningen;

als mede voor:

- c. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
- d. in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen;
- e. onverharde (wandel)paden.

6.2 Bouwregels

Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2, mits:

- a. het gaat om bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming zoals omschreven in 6.1;
- b. het bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet hoger is dan 2,50 m;
- c. de waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- 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 m²;
- e. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- h. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 6.1 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 aanduiding 'ecologische verbindingszone', 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.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in 6.5.1 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.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De in 6.5.1 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 beeldkwaliteitsplan (Bijlage 10).

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bestaande (sociaal)medische, culturele, educatieve, religieuze en kunstzinnige doeleinden en sportvoorzieningen;
- b. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, uitsluitend voor zover reeds bestaand en vergund;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 104' een zorgboerderij met milieucategorie 1 en een activiteitencentrum met slaapkamers, therapieruimte en kantoorruimte van maximaal 240 m²;

als mede voor:

- d. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

met dien verstande dat:

- g. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen op of in de in 7.1 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, tenzij op de verbeelding een afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing is aangeduid;
- 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 erf- of perceelscheidingen;

7.2.2 Maatvoering

Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in 7.2.1, gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- b. de maximale goothoogte is 8 m;
- c. de maximale bouwhoogte is 12 m;
- 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 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 104' waar het maximum oppervlakte voor bijgebouwen 100 m² bedraagt;
- g. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- h. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- j. de maximale bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingsen bedraagt 2 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 104' bedraagt de maximale oppervlakte voor uitbreiding van bebouwing zonder erfbeplanting 20 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 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 blijkt dat wordt voldaan aan:
 1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

7.3.2 Uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- c. de uitbreiding mag niet leiden tot een recreatief bedrijf met milieucategorie 3 of hoger, tenzij de hogere milieucategorie reeds aanwezig is;
- d. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- 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. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- j. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- k. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande maatschappelijke voorziening;
- b. indien er sprake is van een bestaande maatschappelijke activiteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande activiteiten;
- c. het gebruiken van bouwwerken voor bewoning anders dan de bedrijfswoning of de als zodanig aangeduide groepswoning;
- d. het gebruiken van een zorgplaats in de daar aangeduide groepswoning als een zelfstandige woning;
- e. het bewonen van een zorgplaats in de daar aangeduide groepswoning door de partner van een zorgbehoevend persoon indien de zorgbehoevende er niet meer woont;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- g. 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;
- h. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 *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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- 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 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger;
- 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. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- 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. de omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- n. de omschakeling mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan;
- b. waterlopen en waterpartijen;

als mede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding '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;
- d. 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement', voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. onverharde (wandel)paden;
- i. bestaande, onverharde parkeerplaatsen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

8.2.2 Uitzonderingen

- a. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1, 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 en mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1, 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;

- c. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1, 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, 6m bedraagt;
 - 3. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Hekwerken

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor het plaatsen van hekwerken met een hoogte van maximaal 2,5 m, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. illegale vuilstorting tegengaan om zo het ecologische evenwicht te bewaren;
- c. begrazing van bossen tegengaan door paarden, etc.;
- d. verkeersveiligheid bevorderen om overstekend wild tegen te houden;
- e. indien er sprake is van de de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 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.

8.4.2 Strijdig gebruik

- a. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
 - 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 vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
 - 8. het gebruiken van gronden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.
- b. Op de gronden met de aanduiding 'bos' wordt onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
 - 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 vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;

- c. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' wordt onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het diepploegen en diepwoelen;
 - 2. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
 - 3. het aanleggen van mest- of waterbassins.
 - 4. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- d. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' wordt onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
 - 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 vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
 - 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 m².

8.4.3 Uitzondering

Het in 8.4.2 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.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Begrazing natuurgebied door vee

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen 'bos' en 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het begrazen van natuurgebied door vee, met dien verstande dat dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. uit een beheersplan van de eigenaar en/of beherende instantie blijkt dat begrazing gewenst is uit het oogpunt van de doelstelling van de bestemming.

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

8.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 8.1 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 m², met dien verstande dat indien sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bos':
 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 m², met dien verstande dat indien sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- 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 aanduiding 'ecologische verbindingszone' 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 m², met dien verstande dat indien sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 7. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement':
 1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen.

- e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' 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 aanduiding 'ecologische verbindingzone', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. 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.

8.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.6.1 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.

8.6.3 Toelaatbaarheid

- a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 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 10).
- b. het realiseren van natuurlijke poelen als bedoeld in lid 8.6.1 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 m²;
 5. er maximaal 500 m³ grondverplaatsing plaatsvinden;
 6. indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd. Hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd;
 7. er wordt direct noch indirect onevenredige afbreuk gedaan aan de overige waarden en kwaliteiten van desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding en past in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 9 Recreatie

9.1 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. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;

als mede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nevenactiviteit opslag', tevens statische opslag als nevenactiviteit;

met de daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- g. verharding;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;

met dien verstande dat:

- i. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de in 9.1 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.

9.2.2 Maatvoering binnen het bouwvlak

Op of in de in 9.1 onder c bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in 9.2.1, gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- b. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- c. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- g. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- h. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- i. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m;
- j. de maximale bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings is 2 m;
- k. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;

9.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden, in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2, 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;
- c. uitbreiding van een recreatiewoning is niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 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 blijkt dat wordt voldaan aan:
 1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

9.3.2 Uitbreiding bebouwing t.b.v. recreatief bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- c. de uitbreiding mag niet leiden tot een recreatief bedrijf hoger dan milieucategorie 2;
- d. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- 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. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- j. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- k. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- l. indien door de uitbreiding de oppervlakte groter wordt dan 1 ha, dan dient elders leegstand vastgoed binnen Landelijk gebied met een omvang die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing boven de 1 hectare gesloopt te worden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 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 verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- f. het gebruiken van de recreatiewoningen aangeduid met de aanduiding 'recreatiewoning' voor bedrijfsactiviteiten;
- g. het houden van dieren anders dan hobbymatig.

Artikel 10 Verkeer

10.1 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 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

als mede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard': een onverharde of halfverharde ontsluitingsweg;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen zoals bermen, sloten, fiets- en voetpaden en duikers;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Op of in de in 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zijnde palen en lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 6 m.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m², met dien verstande dat indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- h. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening.

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

10.4.1 Verbod

- a. 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:
 1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
 2. het aanleggen van drainage;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m², met dien verstande dat indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 4. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
 5. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
 6. het dempen van sloten.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' 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 aanduiding 'ecologische verbindingszone', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. 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.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in 10.4.1 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.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De in 10.4.1 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 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, in het bijzonder de aan- en afvoer van water, het vasthouden van water en de infiltratie van water in de bodem;

als mede voor:

- b. natuurontwikkeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. (natuurlijke) oevers;
- f. onverharde (wandel)paden.

11.2 Bouwregels

Op of in de in 11.1 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.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- 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 aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- h. het verwijderen van beplanting.

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

11.4.1 Verbod

- a. Onverminderd het bepaalde in 11.3 is het verboden op of in de in 11.1 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;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' 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 aanduiding 'ecologische verbindingszone', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. 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.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in 11.4.1 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.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De in 11.4.1 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.

Artikel 12 Wonen

12.1 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 per bestemmingsvlak één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

alsmede voor:

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. 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 11;
- d. 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 11;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorische waardevolle bebouwing', tevens voor behoud en bescherming van het pand zoals opgenomen in Bijlage 23;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - nevenfunctie horeca en detailhandel', tevens een ondergeschikte detailhandel cq. delicatessewinkel en ondergeschikt horecabedrijf aan huis waaronder een cateringbedrijf, praktijkruimte voor kookworkshops, restaurant en terras;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - naaiatelier', een naaiatelier;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit zorgboerderij', een zorgboerderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt:

- j. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- k. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie; verharding;
- l. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op of in de in 12.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m²;
- 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.

12.2.2 Maatvoering

Op of in de in 12.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 12.2.1 en de volgende maatvoering:

- a. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
 1. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen', waarvoor de inhoud maximaal 1.500 m³ bedraagt. Voor een bestemmingsvlak met deze aanduiding geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel' (Bijlage 12);
- b. indien de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' is weergegeven op de verbeelding, geldt hier deze maximum oppervlakte voor bebouwing;
- c. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 m;
- d. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 m;
- e. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- g. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- h. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- i. bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- k. de maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings is 2 m;
- l. de minimale afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings;
- m. in afwijking van het bepaalde in sub l., mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk in zijdelingse perceelgrens' een bijbehorend bouwwerk aan één zijde in de perceelgrens worden gebouwd;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

12.2.3 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 12.2.1, 12.2.2 de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) 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.

12.3 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing;
- c. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan huis verbonden beroep overeenkomstig het bepaalde in 12.1 en 12.5.2;
- 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 verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- e. 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;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;

12.5.2 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 valt binnen 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 m², tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- 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.

12.5.3 Voorwaardelijke verplichting Keizersven 42

Het perceel Keizersven 42 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 8, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 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, mits:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- c. 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;
- d. 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;
- 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 uitsluitend ter plaatse vervaardigde producten en internethandel 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 m².

12.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) 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.

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

12.8.1 Verbod

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:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbingszone', 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. het diepploegen en diepwoelen;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

12.8.2 Uitzonderingen

Het in 12.8.1 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.

12.8.3 Toelaatbaarheid

De in 12.8.1 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.

Artikel 13 Wonen - Woon-werkgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woon-werkgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in combinatie met de uitoefening van een bedrijf aan huis van milieucategorie 1 of 2 op bouwpercelen met een minimale oppervlakte van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m²;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, paden en verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- h. tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor het bouwen op of in de voor 'Wonen - Woon-werkgebied' aangewezen gronden gelden de volgende regels:

- a. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd en/ of verhard, zodat er minimaal 20% van het bestemmingsvlak over blijft voor groene inrichting en landschappelijke inpassing;
- b. een bouwperceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd, zodat er minimaal 20% van het bouwperceel over blijft voor verharding, ontsluiting en een groene erfinrichting;
- c. er mag één (bedrijfs)woning per bouwperceel worden gebouwd, met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. er mag bedrijfsbebouwing worden gebouwd ten behoeve van een bedrijf aan huis.

13.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. het maximum totaal aantal woningen binnen het plangebied bedraagt 19;
- c. de voorgevel dient evenwijdig aan de openbare weg te worden gebouwd, op een afstand van minimaal 5 meter en maximaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, met dien verstande dat de afstand van de woning tot de rand van de weg Keizersberg minimaal 10 meter dient te bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelings bouwperceelsgrens dient aan beide zijden tenminste 5 meter te bedragen.
- e. woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- h. ten aanzien van de bestaande woningen geldt in aanvulling op c.q. in afwijking van het voorgaande dat indien goothoogte, bouwhoogte en/of inhoud van de woning, mits die is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge het bepaalde in sub c tot en met e is voorgeschreven, mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits in geval van heroprichting van de woning dat geschiedt op dezelfde plaats;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

13.2.3 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd;
 - 1. achter de achtergevel van de woning;
 - 2. danwel, indien op het bouwperceel geen woning aanwezig is, op minimaal 20 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens;
- b. de afstand tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens dient tenminste 5 meter te bedragen.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11m;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

13.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. erkers, luifels en overkappingen mogen tot 1,20m voor de voorgevel van de woning c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van de woning bedraagt;
 - 2. van de luifel/overkapping niet meer dan 40% van de vergunde gevel van de woning bedraagt;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen aan één zijde tot 1m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens(zen) ten minste 5m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4/5 van de bouwhoogte van de woning tot een maximum van 7m bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - 2. 4/5 van de bouwhoogte van de woning bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- f. indien een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een kap mag de dakhelling niet meer dan 55o bedragen;
- g. de oppervlakte van een vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m², met uitzondering van kavels met een oppervlakte van meer dan 1.000m² waar één vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 100m² is toegestaan.

13.2.5 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.

13.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel van de woning niet meer dan 1m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12m bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8m bedragen;
- d. de bouwhoogte van het geluidsschermbord ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsschermbord' mag maximaal en dient minimaal 3m te bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4m bedragen;
- f. een overkapping geplaatst vóór de voorgevel van de woning mag geen wanden bevatten, anders dan de voorgevel van de woning;
- g. de oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 60 m² bedragen.

13.2.7 *Parkeren*

Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in artikel 13.2 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, als vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2017, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

13.3 **Afwijken van de bouwregels**

13.3.1 *Afwijken van afstanden en maatvoering*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning met maximaal 20% afwijken van de afstanden en inhouds- en hoogtematen als genoemd in artikel 13.2 indien daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

13.3.2 *Afwijken van parkeernorm*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.7 indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

13.3.3 *Situering bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.3 sub a. ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen op een afstand van minimaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, mits:

- a. dit noodzakelijk is uit het oogpunt van bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
 3. de woonsituatie voor in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. gebruik van bouwwerken voor wonen en bedrijven aan huis, anders dan toegestaan op grond van artikel 13.1;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- d. buitenopslag;
- e. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- f. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' dient een geluidscherm van 3m hoog te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. De binnen het plangebied aanwezige woningen mogen, voor zover daarvoor een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder voor dient te worden vastgesteld parallel aan de vaststellingsprocedure voor dit plan, niet in gebruik worden genomen alvorens vernoemd scherm is gerealiseerd.

13.4.3 Ontsluiting

Ter waarborging van de bereikbaarheid voor hulpdiensten dienen de ontsluitingswegen in het plangebied minimaal 5 meter breed te zijn.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 sub d. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor buitenopslag mits:

- a. per bouwperceel maximaal één bedrijf aanwezig is;
- b. het bouwperceel een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m² ;
- c. de hoogte van de opslag maximaal 7 meter bedraagt;
- d. de opslag wordt gesitueerd op een afstand van minimaal 20 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens,
- e. er sprake is van een zorgvuldige groene inrichting van het bouwperceel met gebiedseigen beplanting, waardoor de buitenopslag vanuit de openbare weg aan het oog onttrokken wordt.

13.5.2 Bedrijvigheid zonder wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 sub a. en 13.2.1 sub c. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden, zonder de aanwezigheid van een woning mits:

- a. het bedrijfsactiviteiten betreft in milieucategorie 1 of 2;
- b. per bouwperceel maximaal één bedrijf aanwezig is;
- c. het bouwperceel een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m² ;
- d. aangetoond is, dat de bedrijfswoning uit bedrijfseconomische redenen niet wenselijk is.

Hoofdstuk 3 Regels voor ontwikkelingen

Artikel 14 Overige Zone - Groene dorpsmantel

14.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Groene dorpsmantel' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemmingen Wonen & Wonen - Woon-werkgebied, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. natuur en recreatie natuur als bedoeld in artikel 8.1 ;
- b. kringlooplandbouw in de vorm van extensieve duurzame landbouw en natuur inclusieve duurzame landbouw;
- c. wonen in een plattelandswoning;
- d. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis bij bestaande functies;
- e. groen;
- f. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Overige Zone - Groene dorpsmantel.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie en/of enkelbestemming of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

14.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 14.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 14.1.

~~Voor zover bij lid 14.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist.~~ Voor zover bij lid 14.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming kan het college van B en W een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bouwregels. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden;

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 14.1.

Artikel 15 Overige Zone - Intensief agrarisch ondernemen

15.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Intensief agrarisch ondernemen' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. duurzame landbouw;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. niet-agrarische bedrijvigheid (1.138) geschikt voor functiemenging behorend tot milieucategorie 1 en 2;
 2. agrarisch aanverwante bedrijvigheid;
 3. opwekking van duurzame energie;
- c. wonen in een plattelandswoning;
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen, water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Overige Zone - Intensief agrarisch ondernemen.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie en/of enkelbestemming of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

15.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 15.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden;

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- opwekking van duurzame energie: 20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie,
- de uitbreiding van een veehouderij of vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf: 20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf,
- vollegronds teeltbedrijven: 20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven,
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 15.1.

~~Voor zover bij lid 15.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist.~~ Voor zover bij lid 15.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming kan het college van B en W een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bouwregels. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- opwekking van duurzame energie: 20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie,
- de uitbreiding van een veehouderij of vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf: 20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf,
- vollegronds teeltbedrijven: 20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven,
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 15.1.

Artikel 16 Overige Zone - Gemengd gebied

16.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Gemengd gebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemmingen Wonen & Wonen - Woon-werkgebied, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. wonen als bedoeld in artikel 20.1.11 of 20.1.12;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. niet-agrarische bedrijvigheid (1.138) geschikt voor functiemenging behorend tot milieucategorie 1 en 2;
 2. agrarisch aanverwante bedrijvigheid;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. vrijetijdseconomie recreatiebedrijf met uitzondering van het exploiteren van een kampeerterrein, camping en recreatiepark;
 5. opwekking van duurzame energie;
 6. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis voor bestaande functies;
- c. natuur en groen;
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Overige Zone - Gemengd gebied.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie en/of enkelbestemming of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

16.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 16.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden;

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- opwekking van duurzame energie: 20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven
- de gebiedsbestemming 'Gemengd gebied': 20.1.9 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied',
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;
- een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging 20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 16.1.

~~Voor zover bij lid 16.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist.~~ Voor zover bij lid 16.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming kan het college van B en W een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bouwregels. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- opwekking van duurzame energie: 20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven
- de gebiedsbestemming 'Gemengd gebied': 20.1.9 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied',
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;
- een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging 20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 16.1.

Artikel 17 Overige Zone - Glastuinbouw

17.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemmingen Wonen & Wonen - Woon-werkgebied, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. duurzame landbouw, uitsluitend in de vorm van glastuinbouw;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. niet-agrarische bedrijvigheid (1.138) geschikt voor functiemenging behorend tot milieucategorie 1 en 2;
 2. agrarisch aanverwante bedrijvigheid;
- c. wonen in een plattelandswoning;
- d. activiteiten gericht op versterking natuurlijke en landschappelijke waarden;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Overige Zone - Glastuinbouw.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie **en/of enkelbestemming** of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

17.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 17.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- glastuinbouwbedrijven: 20.1.5 Voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 17.1.

~~Voor zover bij lid 17.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist.~~ Voor zover bij lid 17.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming kan het college van B en W een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bouwregels. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- glastuinbouwbedrijven: 20.1.5 Voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven,
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 17.1.

Artikel 18 Overige Zone - Natuurlijk buitengebied

18.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Natuurlijk buitengebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemmingen Wonen & Wonen - Woon-werkgebied, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. natuur en groen;
- b. wonen als bedoeld in artikel 20.1.11 of 20.1.12;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. activiteiten gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden;
- e. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 - 1. kleinschalige recreatieve ontwikkelingen;
- f. duurzame landbouw;
- g. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Overige Zone - Natuurlijk buitengebied.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie en/of enkelbestemming of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

18.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 18.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- de uitbreiding van een veehouderij of vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf: 20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf,
- vollegronds teeltbedrijven: 20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;
- een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging 20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 18.1.

~~Voor zover bij lid 18.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist.~~ Voor zover bij lid 18.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming kan het college van B en W een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bouwregels. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- de uitbreiding van een veehouderij of vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf: 20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf,
- vollegronds teeltbedrijven: 20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;
- een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging 20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 18.1.

Artikel 19 Overige Zone - Transformatiegebied

19.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Transformatiegebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemmingen Wonen & Wonen - Woon-werkgebied, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. duurzame landbouw;
- b. wonen als bedoeld in artikel 20.1.11 of 20.1.12;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. niet-agrarische bedrijvigheid (1.138) geschikt voor functiemenging behorend tot milieucategorie 1 en 2;
 2. agrarisch aanverwante bedrijvigheid;
 3. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. vrijetijdseconomie recreatiebedrijf met uitzondering van het exploiteren van een kampeerterrein, camping en recreatiepark;
 6. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Overige Zone - Transformatiegebied.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie en/of enkelbestemming of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

19.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 19.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- opwekking van duurzame energie: 20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie,
- de uitbreiding van een veehouderij of vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf: 20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf,
- vollegronds teeltbedrijven: 20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;
- een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging 20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 19.1.

~~Voor zover bij lid 19.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist.~~ Voor zover bij lid 19.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming kan het college van B en W een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bouwregels. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel:

- 20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden,

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden de volgende voorwaarden voor:

- opwekking van duurzame energie: 20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie,
- de uitbreiding van een veehouderij of vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf: 20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf,
- vollegronds teeltbedrijven: 20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven,
- agrarisch aanverwante bedrijven: 20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven,
- niet-agrarische bedrijven: 20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven,
- recreatiebedrijven: 20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven
- boerderijsplitsing: 20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing,
- een plattelandswoning: 20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning;
- een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging 20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging;

behorende bij de functies zoals genoemd in artikel 19.1.

Artikel 20 Afwijkingsregels gebiedsbestemmingen

20.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen

20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

Aangetoond moet worden dat:

- a. de functie een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde Elsendorp';
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- d. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand bouwperceel, indien de transformatie gepaard gaat met bouwen;
- e. in het geval van nieuwe functies, niet zijnde nevenfuncties, het bestaande gebruik blijvend wordt gestopt;
- f. bouwplannen, met betrekking tot welstand, dienen te voldoen aan de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, zoals opgenomen in Bijlage 10;
- g. het volledig transformeren van een functie is niet toegestaan binnen de enkelbestemming Wonen en Wonen - Woon-werkgebied;
- h. in het geval er gebruik wordt gemaakt van gedeeltelijke transformatie:
 1. de nevenfunctie uitsluitend wordt uitgevoerd door de hoofdbewoner;
 2. er geen twee bedrijven ontstaan;

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

- i. ten aanzien van natuur:
 1. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
 2. ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geen activiteiten plaatsvinden die de natuurbehoud, herstel of duurzame ontwikkeling natuurwaarde aantasten;
 3. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- j. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013' of de opvolgende regel die voorziet in dit thema;
- k. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- l. in aanvulling op sub e en f geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Overige Zone - Ontwikkelgebied Wonen';
- m. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- 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. Van een onevenredige aantasting van omliggende bedrijven is sprake als de legale bedrijfsvoering van, op het moment van inwerkingtreding van dit plan, bestaande en, op grond van dit plan, toegestane bedrijven uitsluitend vanwege een transformatie in de gebieden genoemd in de artikelen 14 t/m 19 van dit plan wordt belemmerd c.q. ingeperkt;
- p. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- q. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- r. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10^{-6} contour van een risicobron;
- s. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- t. de bodemkwaliteit en geschikt is;
- u. de bodemopbouw en geohydrologische situatie geschikt zijn;
- v. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;

Ten aanzien van Verplaatsing:

- w. in afwijking van sub d geldt dat het bebouwen en/of verharden ten behoeve van Verplaatsing alleen mogelijk is onder de volgende voorwaarden:
 - 1. verplaatsing van andere dan agrarische functies is alleen mogelijk naar en binnen de gebiedsbestemming 'Overige Zone - Gemengd gebied';
 - 2. verplaatsing vindt uitsluitend plaats binnen het plangebied;
 - 3. er elders een bouwvlak wordt gesaneerd;
 - 4. het verplaatste bouwvlak niet in omvang toeneemt;
 - 5. in het vertrekkende bouwvlak wordt het erf inclusief alle bebouwing en verharding gesaneerd;

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geldt bij omschakeling naar een niet-agrarische functie, ten aanzien van tijdelijke huisvesting van werknemers, dat:

- x. er niet (langer) sprake is van de tijdelijke huisvesting van werknemers;
- y. eerder verleende vergunningen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers op de betreffende locatie zijn ingetrokken.

20.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie

(Gedeeltelijke) transformatie naar duurzame energie is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak en passend is in de omgeving.

20.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij en vormverandering van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf

(Gedeeltelijke) transformatie naar en vormverandering van het bestemmingsvlak van agrarische bedrijven is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse is alleen een zorgvuldige veehouderij toegestaan;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 hectare;

- c. in afwijking op het bepaalde in lid b, geldt dat de uitbreiding van een zorgvuldige veehouderij boven de 1,5 hectare mogelijk is in één of meer van de volgende situaties:
1. de veehouderij beschikt blijvend over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder;
 2. er sprake is van het opheffen van een overbelaste situatie waarbij:
 - er elders feitelijk en juridisch een bouwperceel voor een veehouderij wordt opgeheven en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - de eenmalige uitbreiding van het bouwperceel ten hoogste de oppervlakte van het opgeheven bouwperceel bedraagt;
 - het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2,5 hectare bedraagt.
 3. dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een zorgvuldige veehouderij vanwege een vernieuwend bedrijfsconcept, als:
 - de noodzaak daartoe blijkt uit een advies van door Gedeputeerde Staten benoemde deskundigen;
 - het bestemmingsplan borgt dat het vernieuwende bedrijfsconcept deel uitmaakt van de zorgvuldige veehouderij.
 4. bij een voorloperbedrijf op het gebied van de zorgvuldige veehouderij is eenmalig een uitbreiding van het bestaande bouwperceel mogelijk met 0,5 hectare als:
 - de veehouderij door het treffen van maatregelen zoals benoemd in de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij een score van ten minste 8,5 haalt;
 - de maatregelen van dien aard zijn dat deze permanent bijdragen aan het karakter van zorgvuldige veehouderij en in het bestemmingsplan zijn vastgelegd;
 - het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2 hectare bedraagt;
- d. in afwijking van sub b en c geldt voor van vormverandering van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dat het oppervlakte van het bestemmingsvlak niet mag toenemen;
- e. de ontwikkeling is vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar in de omgeving;
- f. mestbewerking is uitgesloten tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
- g. omschakeling naar een hokdierhouderij, pluimveehouderij en/of geitenhouderij is niet toegestaan;
- h. in afwijking van sub f is omschakeling naar een pluimveehouderij mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. 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;
 2. de beste beschikbare emissie-reducerende techniek toegepast wordt om de uitstoot van fijnstof, endotoxine, geur en ammoniak te beperken;
 3. omschakeling naar een veehouderij is alleen toegestaan op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en mits er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;

Bij een toename van de oppervlakte van dierenverblijven gelden de volgende beoordelingsregels:

- i. er wordt voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger, zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
 1. waarbij ter hoogte van de provinciale aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij' geldt dat het gebruik van de gronden slechts is toegestaan indien - met behulp van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger, zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- j. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;

- k. 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;
- l. uitbreiding van de oppervlakte van dierverblijven van een hokdierenhouderij alleen is toegestaan indien als bewijs - uitgegeven door of namens gedeputeerde staten van Noord-Brabant - is overlegd dat:
 - 1. binnen het 'Stalderingsgebied De Peel' een bestaand dierenverblijf van een hokdierenhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren;
 - 2. de oppervlakte van de sanering onder 1 tenminste 120 % bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
 - 3. de oppervlakte in het geval van herbestemming onder 1 ten minste 200 % bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
 - 4. de sanering zoals bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten en in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere provinciale regeling.

20.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven

(Gedeeltelijke) transformatie naar vollegronds teeltbedrijven is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. omschakeling naar of uitbreiding van een grondgebonden teeltbedrijf als dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. Binnen 'Overige Zone - Transformatiegebied', 'Overige Zone - Gemengd gebied', 'Overige Zone - Glastuinbouw' en 'Overige Zone - Intensief agrarisch ondernemen' is maximaal 5.000 m² aan kassen toegestaan;
- c. Binnen 'Overige Zone - Natuurlijk buitengebied' en 'Overige Zone - Groene dorpsmantel' is de bouw of uitbreiding van kassen niet toegestaan.

20.1.5 Voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven

(Gedeeltelijke) transformatie naar glastuinbouwbedrijven is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Binnen de gebiedsbestemming 'Overige Zone - Glastuinbouw' is alleen uitbreiding van bestaande bedrijven mogelijk;
- b. uitbreiding is toegestaan binnen of aansluitend aan de 'Overige Zone - Glastuinbouw'.

20.1.6 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven

Binnen 'Overige Zone - Transformatiegebied', 'Overige Zone - Gemengd gebied', 'Overige Zone - Glastuinbouw' en 'Overige Zone - Intensief agrarisch ondernemen' is (gedeeltelijke) transformatie naar agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel;
- b. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is uitgesloten;
- c. milieurechten van de bestaande functie dienen te worden ingetrokken bij omschakeling;
- d. ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m² verkoopvloeroppervlak;
- e. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
- f. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- g. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. in afwijking van sub h gelden indien buitenopslag gewenst is de volgende voorwaarden:
 1. de noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 2. de buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
 3. de buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevelrooilijn.

20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven

(Gedeeltelijke) transformatie naar niet-agrarische bedrijven, geschikt voor functiemenging behorend tot milieucategorie 1 en 2, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m² verkoopvloeroppervlak;
- b. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
- c. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel;
- d. middels maatwerk kan worden afgeweken van sub c als dat leidt tot een versterking van de omgevingskwaliteit, waarbij die kwaliteit van een plek of gebied bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt;
- g. milieurechten van de bestaande functie dienen te worden ingetrokken bij omschakeling;
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- i. het bestemmingsvlak wordt toegesneden op de vervolgfunctie, waarbij:
 1. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bestemmingsvlak maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
 2. het nieuwe bestemmingsvlak nooit een grotere omvang mag hebben dan het huidige bestemmingsvlak;
- j. indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
- k. indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling:
 1. hierbij mag de totale oppervlakte bestaande bebouwing niet toenemen en waarbij geldt dat er altijd gestreefd wordt naar een kleinere oppervlakte aan bebouwing dan reeds legaal en juridisch aanwezig;
- l. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;

- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. in afwijking van sub m gelden de volgende voorwaarden:
 1. de noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 2. de buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
 3. de buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevelrooilijn.

20.1.8 Voorwaarden voor recreatiebedrijven

(Gedeeltelijke) transformatie naar recreatiebedrijven, met uitzondering van het exploiteren van een kampeerterrein, camping en recreatiepark, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Omschakeling naar of uitbreiding van recreatiebedrijven is toegestaan tot maximaal 1 hectare bebouwing;
- b. het recreatiebedrijf past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen in het stedelijk gebied;
- 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 m² leiden;
- f. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
- g. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie;
- h. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming over de beoogde ontwikkeling;
- i. de ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
- j. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
- k. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- l. het terrein en de woningen worden bedrijfsmatig beheerd.

20.1.9 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied'

Ten aanzien van (gedeeltelijke) transformatie binnen de gebiedsbestemming 'Overige Zone - Gemengd gebied' gelden de volgende voorwaarden:

- a. bedrijvigheid de mogelijkheden in de naastgelegen gebiedsbestemming 'Overige Zone - Ontwikkelgebied Wonen' niet mag beperken;
- b. op de bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant' ter plaatse van de locaties Keizersberg 20 in Elsendorp zijn niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, voor zover:
 1. deze niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet vallen binnen een hogere milieucategorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan die van toepassing is op de bestaande, vergunde activiteit;
 2. de milieubelasting van deze niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Keizersberg 20 in Elsendorp niet groter is dan die van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.2, met in 'Overige Zone - Gemengd gebied' een richtafstand van maximaal 50 m.

20.1.10 Voorwaarden voor boerderijsplitsing

Binnen de enkelbestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' is het mogelijk een boerderij op te splitsen onder de volgende voorwaarden:

- a. de oorspronkelijke boerderij is ouder dan 50 jaar;
- b. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij is groter dan 900 m³, waarbij het maximum aantal wooneenheden na splitsing:
 1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, 2 wooneenheden mag bedragen;
 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, 3 wooneenheden mag bedragen;
 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, 4 wooneenheden mag bedragen;
- c. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m³, bij de bepaling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend;
- d. de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst;
- e. er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, blijkend uit:
 1. een vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst, of;
 2. een beoordeling conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, als:
 - 'cultuurhistorisch waardevol';
 - 'matig cultuurhistorisch waardevol', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
 - 'niet cultuurhistorisch waardevol, maar zeldzaam', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
- f. bij wijziging van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen dienen de cultuurhistorische waarden en het karakter te worden gerespecteerd;
- g. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- h. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij mag, na bepaling van de cultuurhistorische waarden, niet worden vergroot;
- i. bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden mogen niet worden gesloopt;
- j. per wooneenheid de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:
 1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, maximaal 150 m² bedraagt;
 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, maximaal 120 m² bedraagt;
 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, maximaal 120 m² bedraagt,

uitgezonderd de situatie dat per wooneenheid bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig zijn met een totale oppervlakte groter dan bovenstaande maxima, waarbij per wooneenheid maximaal de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden is toegestaan;

- k. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een locatie waar de cultuurhistorische waarden van de boerderij, de eventueel bijbehorende bouwwerken en het erf niet worden verstoord. Het college kan hiervoor een zone opnemen op de planverbeelding;
- l. het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;
- m. het aantal inritten dient tot een minimum te worden beperkt, met een maximum van 2;

- n. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan:
 - 1. de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, als vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2017, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend;
 - 2. het gemeentelijk watertakenplan 2019-2023, als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2018, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend;
- o. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als Bijlage 24 bij de regels, één van de volgende aanduidingen te worden opgenomen:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
 - 2. 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
 - 3. 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
 - 4. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
 - 5. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- p. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- q. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

20.1.11 Voorwaarden plattelandswoning

Voor (gedeeltelijke) transformatie van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning gelden de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was en die door een burger wordt bewoond;
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. na het verlenen van een omgevingsvergunning kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m².

20.1.12 Voorwaarden voor een woonfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging

Voor (gedeeltelijke) transformatie van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een woning gelden 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 woonfunctie vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
- b. er is reeds een bestaande woning aanwezig;
- c. bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling, meer mag niet gebouwd worden.

Hoofdstuk 4 Regels voor het hele plangebied

Artikel 21 Leiding

21.1 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 aardgas, 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 - gas' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse gasleiding;
 3. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse riooltransportleiding;
 4. 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.

21.2 Voorrangsregeling

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'.

21.3 Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de in 21.1 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' 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 ter plaatse gesitueerde 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 van de dubbelbestemming 'Leiding' ter plaatse enig bouwwerk te bouwen zonder toestemming van de leidingbeheerder.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.3 onder b. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', mits:

- a. er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object;
- b. veiligheid, het beheer en de exploitatie van de leiding(en) niet geschaad worden;
- c. hieromtrent vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder en/of instantie.

21.5 Specifieke gebruikregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

21.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 21.1 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 welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
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.

21.6.2 Uitzonderingen

Het in 21.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de leiding en belemmeringenstrook 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.

21.6.3 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 gevolgen 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.

21.6.4 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 4

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
 2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

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 4'.

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 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 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 grondbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 22.4.1 is niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft:

- a. tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- b. die betrekking hebben op het vervangen van een reeds aanwezige legale drainage op identiek dezelfde plaats en diepte en het tot 40 cm diepte uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op Normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die 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 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m².

Artikel 23 Waarde - Archeologie 5

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
 2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m².

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 5'.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 23.2.1 voor het oprichten van bouwwerken 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 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 grondbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft:

- a. tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 2.500 m²;
- b. die betrekking hebben op het vervangen van een reeds aanwezige legale drainage op identiek dezelfde plaats en diepte en het tot 40 cm diepte uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op Normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die 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 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 2.500 m².

Hoofdstuk 5 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Bestaande afstanden en andere maten

25.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen, oppervlakten en/of dakhellingen 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, gelden deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar.

25.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen, oppervlakten of dakhellingen 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, gelden deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar.

25.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 25.1.1 en 25.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

25.2 Ondergronds bouwen

Tenzij anders in de regels is bepaald, is ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen vanaf meer dan 1 m beneden peil, niet toegestaan.

25.3 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.

25.4 Beeldkwaliteit

Voor bouwplannen geldt dat deze met betrekking tot welstand dienen te voldoen aan de criteria van de beeldkwaliteitsplannen, welke onderdeel worden van de welstandsnota:

- a. voor alle locaties geldt het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, zoals opgenomen in Bijlage 10.

25.5 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 bestemming van 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 erf- en perceelsafscheidings en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter.

25.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, indien wordt voldaan aan:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- a. het bepaalde in 25.2 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 25.5, 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 25.5, aanhef en onder c, mits hierdoor geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van de desbetreffende verbindingzone.

25.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 25.2 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 25.2, 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 25.5, aanhef en onder c, mits hierdoor geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van de desbetreffende verbindingzone.

25.6.2

Van de bevoegdheid genoemd in artikel 25.6.1 kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger.

25.7 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 dient de landschappelijke inpassing aangelegd te zijn overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Deze landschappelijke inpassing dient 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 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.

25.8 Bescherming bebouwing met cultuurhistorische waarde

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' en 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' gelden in aanvulling op het bepaalde in de bouwregels binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een rijks- of gemeentelijk monument, cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een beeldbepalend pand;
- 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;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', mogen de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand niet worden aangetast.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Algemeen

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

26.2 Bestaand legaal gebruik

Indien bestaand, legaal/vergund gebruik afwijkt of in strijd is met de regels van de hoofdbestemming uit Hoofdstuk 2 Regels voor bestaand gebied wordt dit gebruik als toelaatbaar beschouwd.

26.3 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.

26.4 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 bebouwing 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 15 tot en met Bijlage 22 bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- c. Het permanent bewonen van recreatiewoningen;
- d. het gebruik van bebouwing of verharding zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).

26.5 Evenementen

Onder een gebruik strijdig met het plan wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, eendaagse, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het woon- en leefklimaat als bedoeld in artikel 27.2 tot en met artikel 27.7 en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de betreffende gebiedsaanduiding.

27.2 Milieuzone - beperking geluidhinder

27.2.1 Aanduidingsregels

De voor 'Milieuzone - beperking geluidhinder' er zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter voorkoming van het gebruik van de gronden voor geluidgevoelige functie(s) die omliggende (agrarische) bedrijven beperken in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

27.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geluidhinder' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht die blijkens aard, vorm en functie zijn bedoeld voor een geluidgevoelige functie die omliggende (agrarische) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

27.2.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geluidhinder' voor een geluidgevoelige functie voor zover het een nieuwe functie of gebruik betreft.

27.2.4 Wijzigingsbevoegdheid geluidgevoelige functies en/of objecten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de als 'Milieuzone - beperking geluidhinder' aangewezen gronden waarvoor, middels een gebiedsaanduiding, een beperking geldt voor het realiseren van geluidgevoelige functies en/ of objecten te wijzigen of de aanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader milieukundig onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen belemmeringen meer aanwezig zijn voor het realiseren van de beoogde geluidgevoelige functies en/ of objecten;
- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met het oog op de beoogde functie, kan worden gegarandeerd.

27.3 Milieuzone - beperking geurhinder

27.3.1 Aanduidingsregels

De voor 'Milieuzone - beperking geurhinder' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter voorkoming van het gebruik van de gronden voor geurgevoelige functie(s) die omliggende (agrarische) bedrijven beperken in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

27.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geurhinder' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht die blijkens aard, vorm en functie zijn bedoeld voor een geurgevoelige functie die omliggende (agrarische) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

27.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geurhinder' voor een geurgevoelige functie voor zover het een nieuwe functie of gebruik betreft.

27.3.4 *Wijzigingsbevoegdheid geurgevoelige functies en/of objecten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de als 'Milieuzone - beperking geurhinder' aangewezen gronden waarvoor, middels een gebiedsaanduiding, een beperking geldt voor het realiseren van geurgevoelige functies en/ of objecten te wijzigen of deze aanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader milieukundig onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen belemmeringen meer aanwezig zijn voor het realiseren van de beoogde geurgevoelige functies en/ of objecten;
- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met het oog op de beoogde functie, kan worden gegarandeerd.

27.4 **Overige zone - beperkingen veehouderij**

27.4.1 *Aanduidingsregels*

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.

27.4.2 *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.

27.4.3 *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 27.4.2 indien:

- a. het gaat om een grondgebonden veehouderij;
- b. 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 zorgvuldige veehouderij' van toepassing;
- c. 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;
- d. 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;
- e. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

27.4.4 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.

27.4.5 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 27.4.4 onder c, mits:

- a. met behulp van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, of diens opvolger, zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag, is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- b. het geen nieuwvestiging van een veehouderij betreft;
- c. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij mag niet leiden tot een intensieve veehouderij;
- d. 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 zorgvuldige veehouderij' van toepassing;
- e. 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;
- 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 van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- g. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- h. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

27.5 Veiligheidszone - bevi 1

27.5.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 1' is geen nieuwbouw van en/of uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten als genoemd in artikel 1, lid 1, sub b en sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

27.5.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.5.1 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits dit verantwoord is vanuit oogpunt van externe veiligheid, waarbij een toets plaatsvindt aan de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording plaatsvindt van het groepsrisico.

27.6 Veiligheidszone - bevi 2

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 2' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsrisico('s).

27.7 Vrijwaringszone - waterloop

27.7.1 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.

27.7.2 Bouwregels

Op gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

27.7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.7.2 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.

27.7.4 Strijdig gebruik

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

27.7.5 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 m²;
- b. Het verbod bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Of voldoende parkeergelegenheid aanwezig is wordt beoordeeld op basis van de parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017 en opgenomen als Bijlage 13 van deze regels;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld onder sub a en b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. voor gebruiksveranderingen die zijn ontstaan na vaststelling van het bestemmingsplan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub d. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- f. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

28.2 Algemene bouwafwijkingen

28.2.1 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.

28.2.2 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 m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
- 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;
- c. de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' en bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het afwijken van de bouwregels, zoals bedoeld in sub a en b niet toegestaan.

28.2.3 *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, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits:

- a. deze bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 3,50 m en geen groter oppervlak dan 10 m² hebben;
- b. aangetoond is dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

28.2.4 *Afwijken algemeen bouwverbod*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 25.5 onder a, mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

28.3 **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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100 m² bedragen;
- c. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
- d. 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.

28.4 **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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. het moet gaan om een ondergeschikte, kleinschalige activiteit, met een beperkte publieksaantrekkende werking;
- c. er mag geen sprake zijn van detailhandel;
- d. horeca is uitsluitend toegestaan als kleinschalige ondergeschikte functie bij de nevenactiviteit;
- e. voldaan dient te worden aan de binnen de bestemming geldende bouwregels;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. 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.

28.5 Verblifsrecreatieve 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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de locatie is niet gelegen op gronden met een bestemming 'Natuur';
- c. 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;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend voor bewoner of eigenaar van de woning;
- e. maximaal 4 kamers met een maximum van 10 slaappleatsen zijn toegestaan;
- 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, waarbij een parkeernorm geldt van één parkeerplaats per verblijfseenheid;
- h. er is geen sprake van een eigen kookgelegenheid in de verblijfseenheden;
- i. horecavoorzieningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het serveren van ontbijt;
- j. bij gebruik van monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd.

28.6 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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de minicamping is ondergeschikt aan de hoofdbestemming;
- c. de minicamping heeft maximaal 25 staanplaatsen;
- d. er mogen maximaal 3 trekkershutten, met een maximale omvang van 15 m² per trekkershut, geplaatst worden;
- e. de minicamping mag gebruikt worden gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- f. het kamperen moet op of aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd worden, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- i. een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
- j. het realiseren van een minicamping in het Natuur Netwerk Brabant is niet toegestaan;
- k. de recreatieve verblijfsobjecten, geplaatst op de standplaatsen, dienen buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, verwijderd te zijn.

28.7 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. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. het een locatie betreft waar een ontheffing of vergunning is verleend is voor het exploiteren van een groepsaccommodatie;
- c. uit een bedrijfsplan blijkt dat de uitbreiding noodzakelijk is in verband met de kwaliteitsverbetering van de groepsaccommodatie;
- d. uit het advies van de provinciale commissie Toerisme en Recreatie blijkt dat sprake is van een duurzame activiteit;
- e. de groepsaccommodatie blijft ondergeschikt aan de hoofdbestemming;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', mogen de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand niet worden aangetast.

28.8 Aan huis verbonden bedrijf bij bedrijfswoningen

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 bedrijfswoning en/of daarbij behorende bouwwerken, mits:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
- e. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- f. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- g. 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;
- h. het gebruik mag geen belemmering voor omliggende functies en voor de op de locatie aanwezige bedrijfsactiviteiten opleveren;
- i. 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;
- j. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd internethandel en ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- k. geen showrooms zijn toegestaan;
- l. 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 m².

28.9 (Meerdaagse) evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor (meerdaagse) evenementen onder de voorwaarden dat:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. het evenement maximaal 8 dagen duurt, exclusief de opbouw en afbraak van het evenement;
- c. parkeren plaatsvindt op of aansluitend aan het evenemententerrein;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

28.10 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 inpandige 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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het uitbreiden van woningen waarbij de op grond van artikel 4.2.2 sub c, 5.2.2 sub b of 12.2.2 sub a toegelaten maximale inhoud van (bedrijfs)woningen wordt overschreden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

28.11 Onderlinge afstand gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale onderlinge afstand van 15 meter tussen bouwwerken, mits:

- a. een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
- b. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger.

28.12 Vervangende nieuwbouw van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor vervangende nieuwbouw van woningen, anders dan op de bestaande locatie, mits:

- a. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit een verbetering oplevert;
- c. de nieuwe situering om verkeerstechnische redenen zoals de afstand tot de weg een verbetering oplevert;
- d. de bestaande woning wordt gesloopt;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

28.13 Hogere goot- en/of bouwhoogte en/of afwijkende dakhelling (bijbehorende bouwwerken) bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte en/of de voorgeschreven dakhelling, die gelden voor de (bijbehorende bouwwerken bij) (bedrijfs)woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

- a. de goot- en/of bouwhoogte en/of de dakhelling van bijbehorende bouwwerken in verhouding staan met de goot- en/of bouwhoogte en/of de dakhelling van het hoofdgebouw;
- b. een hogere goot- en/of bouwhoogte en/of de afwijkende dakhelling wenselijk zijn vanuit beeldkwaliteit;
- c. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger.

28.14 Grotere oppervlakte bij bouwwerken bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² die geldt voor bijbehorende bouwwerken bij woningen, 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. 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden. De eerste 150 m² (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft wordt niet meegenomen in de te slopen oppervlakte;
- d. indien geen of onvoldoende overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen zonder beeldbepalende en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, wordt een extra inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan overeenkomstig de beleidsregel 'Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- e. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van de afwijking mag per woning maximaal 300 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen en met dien verstande dat de oppervlakte van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is inbegrepen;

- f. bij woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', die geen onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, is vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan indien de aanwezige cultuurhistorische waarden daardoor niet worden verstoord;
- g. het betreft niet woningen en/of wooneenheden, die onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'. Bij deze woningen/wooneenheden is vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

28.15 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 activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;
- b. de bedrijfswoning is vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk;
- c. de noodzaak van de nieuwbouw van de bedrijfswoning is niet het gevolg van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- d. de nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt binnen het bestemmingsvlak van het aanwezige bedrijf gerealiseerd.

28.16 Schuilgelegenheid voor weggebruikers

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 m²;
- c. de bouwhoogte is maximaal 2,5 m;
- d. de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger.

28.17 Waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van artikel 26.4 sub d, een omgevingsvergunning te verlenen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk op deze locatie; en
- b. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

28.18 Wijziging erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse enkelbestemmingen door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in een erfinrichtingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan het volgende:
- b. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
- c. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
- d. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Wijziging beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel, zoals opgenomen in Bijlage 10 bij de regels, te wijzigen indien aanpassingen noodzakelijk zijn op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de planperiode.

29.2 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 de betreffende 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.

29.3 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 'Leiding' 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).

29.4 Beschermde monumenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - monument', indien dit een rijks- of gemeentelijk monument betreft, kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een rijks- of gemeentelijk monument;
- b. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - monument' kan worden toegevoegd indien een (bijbehorend) bouwwerk of gebied de status 'rijksmonument' of 'gemeentelijke monument' heeft gekregen;
- c. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' kan worden toegevoegd indien een (bijbehorend) bouwwerk of gebied de status 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' heeft gekregen;
- e. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een beeldbepalend pand;
- f. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' kan worden toegevoegd indien een (bijbehorend) bouwwerk of gebied de status 'beeldbepalend pand' heeft gekregen.

Artikel 30 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 25 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing ervan in de vorm van een groene erfinrichting.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 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 ten gevolge 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 kunnen 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.

31.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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.

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.