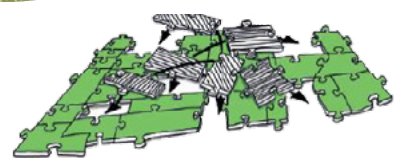

GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte



PROEFTUIN ELSENDORP

RHO ADVISEURS

DATUM	8 december 2021
KENMERK	NL.IMRO.1652.BPElsendorp-ON01
PROJECT PROJECTLEIDER	Proeftuin Elsendorp drs. Martijn Kegler
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Gemeente Gemert-Bakel 20190643
AUTEURS STATUS	Maurits van der Berg, MSc. Ontwerp



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Wat is dit voor plan?	7
1.2	Waarom een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte?	9
1.3	Voor welk gebied wordt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld?	9
1.4	Welke plannen en overige regels worden in dit plan opgenomen	11
1.5	Wat kunt u lezen in deze toelichting?	11
Hoofdstuk 2	Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Missie en uitdagingen proeftuin	14
2.3	Uitwerking in visie	15
2.4	Maatschappelijke meerwaarde en Meerwaardeplan	25
Hoofdstuk 3	Ontwikkelingen	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Ontwikkelingen Proeftuin	27
3.3	De maatschappelijke meerwaarde van de initiatieven	29
Hoofdstuk 4	Gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	39
4.1	Algemeen	39
4.2	planMER en passende beoordeling	39
4.3	Omgevingsaspecten in het omgevingsplan	41
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	45
5.1	Opzet van het omgevingsplan	45
5.2	Opzet	45
5.3	Objectgerichte toelichting op de juridische regeling	46
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	53
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.3	Handhaving	55

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Kaders voor omgevingsplan
	Hoofdstuk 1 Wat staat er in deze bijlage?
	Hoofdstuk 2 Beleidskaders
	2.1 Rijksbeleid
	2.2 Provinciaal beleid
	2.3 Waterschapsbeleid
	2.4 Gemeentelijk beleid
Bijlage 2	Toepassing Chw
Bijlage 3	planMER en passende beoordeling
Bijlage 4	Meerwaardeplan
Bijlage 5	Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde
Bijlage 6	Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 28a
Bijlage 7	Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 86
Bijlage 8	Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 96a
Bijlage 9	Ruimtelijke Onderbouwing Gerele Peel 53
Bijlage 10	Ruimtelijke Onderbouwing Keizersven 34
Bijlage 11	Ruimtelijke Onderbouwing Paradijs 66
Bijlage 12	Ruimtelijke Onderbouwing Zeelandsedijk 30
Bijlage 13	Ruimtelijke Onderbouwing Zeelandsedijk 80
Bijlage 14	Planverbeelding gewijzigde situatie Ripseweg 59
Bijlage 15	Nota inspraak en vooroverleg

TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is dit voor plan?

Een bijzonder plan voor Proeftuin Elsendorp

Dit is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het buitengebied van Elsendorp van de gemeente Gemert-Bakel. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de 'visie Proeftuin Elsendorp' die door de dorpsgemeenschap zelf is opgesteld. De visie verbeeldt de door de inwoners van Elsendorp gewenste ontwikkelingen voor het buitengebied van Elsendorp. Inwoners, (agrarische) ondernemers, de gemeente, de provincie en het waterschap hebben de handen ineen geslagen om samen nieuwe initiatieven te ontwikkelen en op elkaar af te stemmen om de leefbaarheid op het platteland te versterken, verpaupering door leegstand tegen te gaan en op de juiste plekken ruimte te maken voor kleinschalige en duurzame bedrijvigheid, wonen en recreatie.

Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan als gevolg van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Omdat er in het buitengebied van Elsendorp ook problemen zijn op het gebied van asbest, water en modernisering van de energie-infrastructuur is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen bewoners, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan.

Door het dorp, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, is de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld in combinatie met een meerwaardeplan. De gedachte is niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap, maar ook de activiteiten op zich en de daaruit voortvloeiende meerwaarde op gebiedsniveau te benaderen.

Bij een zich voordoend initiatief moet deze combinatie er bijvoorbeeld voor zorgen dat er op basis van de richtlijnen van de gebiedsvisie door het initiatief voldoende meerwaarde ontstaat. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of door een meerwaarde te leveren om de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet tegelijkertijd ervoor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van overtollige en/of verpauperde bebouwing, tegengaan van ondermijning, leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-ontwikkeling.

Het huidige bestemmingsplan staat een aantal op basis van de visie gewenste ontwikkelingen niet toe. Daarvoor wordt het bestemmingsplan herzien. Met dit plan moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die van meerwaarde zijn voor Elsendorp.

De visie 'Proeftuin Elsendorp', het meerwaardeplan en dit bestemmingsplan zijn gemaakt in nauw overleg met het dorpsoverleg, de gemeente, het waterschap en de provincie Noord Brabant en hebben tot doel de fysieke leefomgeving van Elsendorp in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit een impuls te geven.

Wat het gebiedsproces in Elsendorp uniek maakt is dat ook het proces op basis waarvan afspraken worden gemaakt over maatschappelijke meerwaarde afwijkend vorm gegeven wordt ten opzichte van het 'reguliere' proces van gebiedsontwikkeling. In het voorgestelde proces speelt het dorpsoverleg (en dus bewoners zelf) een prominente rol. De betrokken overheden (provincie, gemeente en waterschap) faciliteren het gebiedsproces ieder vanuit de eigen overheidsrol als adviseur.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Voor Elsendorp wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud niet zomaar een bestemmingsplan opgesteld, maar een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. De naam verklaart de betekenis al. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'. Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet maar nog niet een omgevingsplan conform de Omgevingswet. Om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet hebben wij een pilot status onder de Crisis- en herstelwet.

Er kan hiermee al gebruik worden gemaakt van de in de toekomstige Omgevingswet gepresenteerde reeks maatregelen om de flexibiliteit te vergroten, die onder andere voor het gebiedsproces gewenste verkorte procedures oplevert.

De Crisis- en herstelwet zet de provinciale Omgevingsverordening ruimte niet opzij. Ontwikkelingen worden nog steeds getoetst aan deze verordening. Ook bepalingen voor uitbreidingen van intensieve veehouderijen op basis van de Omgevingsverordening ruimte zijn onverkort van toepassing. In het systeem van visie, meerwaardeplan en bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

Hoe maken we gebruik van de Crisis- en herstelwet?

De pilot status biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan moet daarbij ruimte bieden voor ontwikkeling en daarvoor als integraal toetsingskader dienen. Bij een regulier bestemmingsplan gelden daarbij een aantal beperkingen. Ontwikkelingen moeten uitvoerbaar en voldoende concreet en uitgewerkt zijn om ze in een bestemmingsplan te kunnen vastleggen. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is dit nog niet het geval, omdat zij organisch en niet-planmatig tot stand zullen komen. Dit bestemmingsplan is dan ook een vorm van uitnodigingsplanologie.

De Crisis- en herstelwet (Chw) bevat een regeling die voor een belangrijk deel tegemoet komt aan deze wens om een bredere, integrale regeling te maken waarbij ook meer ruimte is voor uitnodigingsplanologie en organische ontwikkeling. Dit is een zogenoemd Chw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 2.4 Chw en artikel 7c en 7w Besluit uitvoering Chw). Op grond van deze regeling geldt onder andere een verlengde planperiode van 20 jaar, kunnen regels worden opgesteld over het gehele domein van de fysieke leefomgeving en kan een verzoek om vergoeding van schade pas worden ingediend nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of wanneer een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt verleend. Daarmee wordt dus de omgevingsvergunning het schade veroorzakend besluit in plaats van het bestemmingsplan.

Deze regeling biedt daarmee ook de mogelijkheid om voor te sorteren op de nieuwe Omgevingswet.

In Bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de wijze waarop de gemeente met dit bijzondere bestemmingsplan gebruik maakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet de gemeente biedt.

1.2 Waaron een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte?

Planologische borging van visie Proeftuin Elsendorp

Zoals aangegeven is dit nog geen omgevingsplan op basis van de Omgevingswet. Binnen de ruimte die de Chw ons biedt is het plan al zoveel mogelijk opgesteld 'in de geest van de Omgevingswet'. Er zijn keuzes gemaakt welke regels voor de fysieke leefomgeving in het ontwerp zijn opgenomen, welke onderwerpen later aan dit plan kunnen worden toegevoegd en welke thema's pas aan de orde (kunnen) komen wanneer sprake is van een formeel omgevingsplan onder de Omgevingswet.

In dit ontwerp zijn op basis van de Chw verschillende regelingen samengevoegd in één plan.

De basis bestaat uit het vastleggen van de toegestane activiteiten en bouwmogelijkheden die grotendeels gebaseerd zijn op de vigerende bestemmingsplannen.

Verschillende onderdelen die in de toekomst onder de Omgevingswet mogelijk worden, maar onder de Crisis- en herstelwet nog niet aan de orde zijn, kunnen logischerwijs nog niet verwerkt worden in dit plan. Met name regels die nu nog landelijk geregeld zijn in bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, komen onder de nieuwe wet te vallen onder het nieuwe Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarbij ontstaat ook ruimte voor gemeenten om binnen landelijke kaders eigen speelruimte te bepalen. Totdat een omgevingsplan onder de Omgevingswet is vastgesteld, geldt voor deze regels de bruidsschat die de gemeente van rechtswege mee krijgt van het rijk. Na het van kracht worden van de Omgevingswet zal hiervoor een verdere afweging en uitwerking worden gemaakt.

1.3 Voor welk gebied wordt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld?

Het proeftuin gebied is gelegen in oost-Brabant in de gemeente Gemert-Bakel, grenzend aan de gemeenten Sint Anthonis en Boekel. Elsendorp is een typische plattelandskern, ontstaan tijdens de veenontginningen begin 1900. De noord-zuid verbinding is de van oudsher bekende Middenpeelweg N277, de verbinding tussen Nijmegen en Roermond. Van west naar oost wordt het gebied doorsneden door de verbindingsweg Gemert – Boxmeer N272.

Het gebied is divers van aard:

- In het noorden wordt de grens van het gebied bepaald door de gemeentegrens. Hier is sprake van een voormalig LOG-gebied, met veel intensieve veehouderijen en omvangrijke glastuinbouw. Grootchalige bedrijvigheid voert hier de boventoon. Het Paradijs is de noordelijk gelegen ontsluitingsweg van het gebied. Tussen Gerele Peel en Elsendorpsweg is sprake van een extensief agrarisch gebied.
- Ten zuiden van de Elsendorpsweg ligt het natuurgebied landgoed Cleefs Wit / De Sijp, ontstaan in de 18e eeuw, en dat voor de helft bestaat uit bossen 75 ha en 70 ha agrarische grond.
- Het zuidelijk deel van het proeftuingebied wordt begrensd door een extensief agrarisch en wederom bosrijk gebied met Langs de Palen als grensweg, tevens de grens met het dorp De Rips.
- Westelijk wordt het gebied begrensd door Oude Domptweg, Diepertsseweg en Sijpseweg, oostelijk door de Middenpeelweg (in Elsendorp ook wel Ripseweg genaamd).
- Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Stootershutweg en de Brunthortsteweg. Het natuuristenpark te midden van dit gebied is buiten het plangebied gelaten.



Figuur 1.1: Plangebied

1.4 Welke plannen en overige regels worden in dit plan opgenomen

Dit plan is in eerste instantie gebaseerd op de bestemmingsplannen die nu vigeren in het gekozen plangebied. Dat is in eerste instantie het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 (2018) en de herzieningen hierop. Ook is een aantal postzegelplannen in dit gebied van kracht. Tot slot zijn wijzigingsbevoegdheden toegepast en zijn er vergunningen verleend.

Van deze plannen en de verleende vergunningen is de bestaande situatie overgenomen in de enkelbestemmingen in Hoofdstuk 2 van de regels (Regels voor bestaand gebied) zodat de bestaande rechten gehandhaafd blijven.

Toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden die via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt konden worden, zijn in dit plan eveneens mogelijk. Wijzigingsbevoegdheden uit het oude bestemmingsplan zijn vervallen. Ontwikkelingsmogelijkheden die eerst via wijzigingsbevoegdheden geboden werden, worden nu geboden via de regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels (Regels voor ontwikkelingen). Daaraan zijn randvoorwaarden verbonden die voort komen uit de doelen die we in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte hanteren. Die doelen zijn afgeleid van de visie Proeftuin Elsendorp.

Op 2 juni 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Daarbij zijn onderdelen van de planregels vernietigd. Voor de volgende locaties wordt daarom het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 (vastgesteld 27 mei 2010) aangehouden:

- Gerele Peel 8;
- Zeelandsedijk 32;
- Hendrik Jan IJpenberglaan 41.

En voor de volgende locatie geldt Bestemmingsplan buitengebied "Gemert-Bakel herziening oktober 2010" (onherroepelijk 14 maart 2011):

- Ripseweg 24.

1.5 Wat kunt u lezen in deze toelichting?

In deze toelichting gaan wij in de verschillende hoofdstukken in op:

Hoofdstuk 2	Structuurvisie Proeftuin Elsendorp
Hoofdstuk 3	Ontwikkelingen
Hoofdstuk 4	Gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp

2.1 Inleiding

Het buitengebied van Elsendorp is sterk aan het veranderen. Leegstand, een veranderende landbouwsector, ondernemers met ideeën, de komst van de Omgevingswet en een goed georganiseerde dorpsgemeenschap: allemaal factoren die een grote impact hebben. Om deze redenen besloten het dorpsoverleg, initiatiefnemers, gemeente, waterschap en provincie om samen vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Dit heeft handen en voeten gekregen in de Proeftuin Elsendorp.

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Een probleem dat in heel Brabant speelt en de komende jaren alleen maar groter wordt (Alterra WUR onderzoek 2016 en 2019). De oorzaak is te vinden in de transitie van de landbouw, maar ook demografische en economische ontwikkelingen (zoals geen opvolger hebben) spelen een rol. De gemeente Gemert-Bakel heeft een groot aantal agrarische bedrijven en heeft zorgen over wat deze trend sociaal, economisch en voor de leefbaarheid betekent voor het platteland. Hoe ziet het landgebruik er de komende jaren uit als volgens de prognose in Elsendorp tot 2030 minimaal 7 hectare aan bedrijfsgebouwen vrijkomt?

Dit levert niet alleen vraagstukken op voor de omgeving; het lokt ook gebruik van gebouwen uit dat strijdig is met het bestemmingsplan (66% van de locaties, zoals blijkt uit een steekproef van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Het illegaal gebruik dient te worden tegengegaan, waaronder het gevaar van drugsproductie en de ondermijning die daar het gevolg van kan zijn. Voor ondernemers is dit een reëel risico doordat zij te maken krijgen met bedreiging en afpersing. Deze autonome ontwikkeling en de toename van de omvang waren voor de gemeente in 2015 aanleiding om met de provincie afspraken te maken over de aanpak leegstand agrarische bedrijven. Door de mogelijkheden van de Crisis en Herstelwet hierbij te benutten, kunnen de verschillende partijen meteen oefenen met de manier van werken van de nieuwe Omgevingswet.

Leegstand heeft niet alleen ruimtelijke impact, maar heeft ook gevolgen voor de voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. Deze kunnen alleen blijven bestaan wanneer voldoende mensen in Elsendorp kunnen wonen en werken. Gelukkig is er veel ondernemerschap in het dorp. Wanneer deze gekoppeld wordt aan opgaven, zoals leegstand, ontstaan er kansen om niet alleen voor nu, maar ook voor ondernemers en het buitengebied van de toekomst ruimte te creëren.

2.2 Missie en uitdagingen proeftuin

Missie van de Proeftuin

Een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied leidt tot meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn. Het draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendige ontwikkeling van het dorp en haar inwoners, waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven.

Vanuit het dorp wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, meerwaarde van het dorp en saamhorigheid. Daarbij past een sterke stimulering van initiatieven van onderop en regie op ontwikkelingen.

De gemeente en provincie zetten in op tegengaan van verrommeling buitengebied, ondermijning, versterken economie en leefbaarheid, verduurzaming. Zij trekken samen op, ondersteunen proactief de ontwikkeling en gebiedsgerichte aanpak van het dorp en spreken met één taal en één mond.

Uitdagingen

In de proeftuin liggen een aantal uitdagingen, mede door het aantal agrarische bedrijven dat reeds is gestopt en nog gaat stoppen. De uitdagingen vormen het uitgangspunt voor de proeftuin. De uitdagingen zijn geformuleerd tijdens de gebiedstour in april 2016 en aanvullende workshops met vertegenwoordigers uit het dorp.

Sociaal:

Uitdaging is om agrarisch ondernemers die vervroegd moeten stoppen omdat zij geen perspectief meer hebben (kosten hoger dan inkomsten) toch een mogelijkheid te bieden in bedrijfsomschakeling en daarmee bedrijfsgebouwen anders in te zetten. In stand houden en versterken hechte samenleving en betrokkenheid. Voor diegene die al gestopt zijn is de vraag of het blijven wonen op die locatie kan, mag, verantwoord is.

Concreet:

- 'Oplossen doe je samen!'
- Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied, tussen ondernemers onderling

Economisch:

Door de transitie in de landbouw is er sprake van verandering in bedrijvigheid (o.a. van IV naar tuinbouw), maar ook het stoppen van de nertsenhoudery in 2021 en veranderende (scherpere) regels rondom geur en uitstoot ammoniak) maken dat veel agrariërs zich oriënteren op een nieuwe toekomst of definitief stoppen. Voor het dorp is er de zorg dat er voldoende bedrijvigheid is en blijft. Het is een van de pijlers voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

Concreet:

- Elsendorp is in 2026 een zelfvoorzienend dorp in duurzame energieopwekking!
- Waardecreatie door herbestemmen, ruilen en herontwikkelen.

Maatschappelijk:

Jongeren trekken naar de stad. Concentratie van activiteiten en bedrijvigheid vinden vooral daar plaats. Hechte samenleving bestaat bij een goede spreiding van jong en oud, van ondernemers en inwoners, bij gezamenlijke binding bij het gebied en initiatieven. Maar vooral inzet en betrokkenheid van initiatiefnemers naar elkaar en naar de gemeenschap.

In Elsendorp geven we vorm aan een andere manier van 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'. Niets doen betekent leegloop, verloedering en verarming van het platteland.

Concreet:

- ‘Oplossen doe je samen!’
- Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied én tussen ondernemers onderling
- Milieuoverlast van intensieve veehouderij terugdringen

Ruimtelijk:

Daar waar bedrijven stoppen komt er ruimte vrij voor nieuwe ontwikkeling. Die nieuwe ruimte ligt versnipperd over meerdere locaties. De vraag is of deze ruimte geschikt is voor herbestemming of dat door herschikking ruimte geconcentreerd moet en kan worden voor nieuwe functies. Ook is denkbaar dat er veel gesloopt wordt waarbij vooral de vraag moet worden beantwoord wie dit betaalt. Het uitgangspunt dat de vervuiler betaalt, gaat helaas bij vastgoed niet op. Niet bij bedrijventerreinen, niet in winkelcentra en kantoren en zeker niet bij agrarische bedrijven. Waar bedrijven stoppen rest vaak een bedrijfswoning. Cruciale vraag is of het wonen op deze locatie nog verantwoord is.

Concreet:

- ‘Leegstand’ geeft ‘ruimte voor ontwikkeling’
- Herbestemmen van vrijkomende (agrarische) bebouwing
- Verkrotting tegengaan
- Reduceren en concentreren van intensieve veehouderij

2.3 Uitwerking in visie

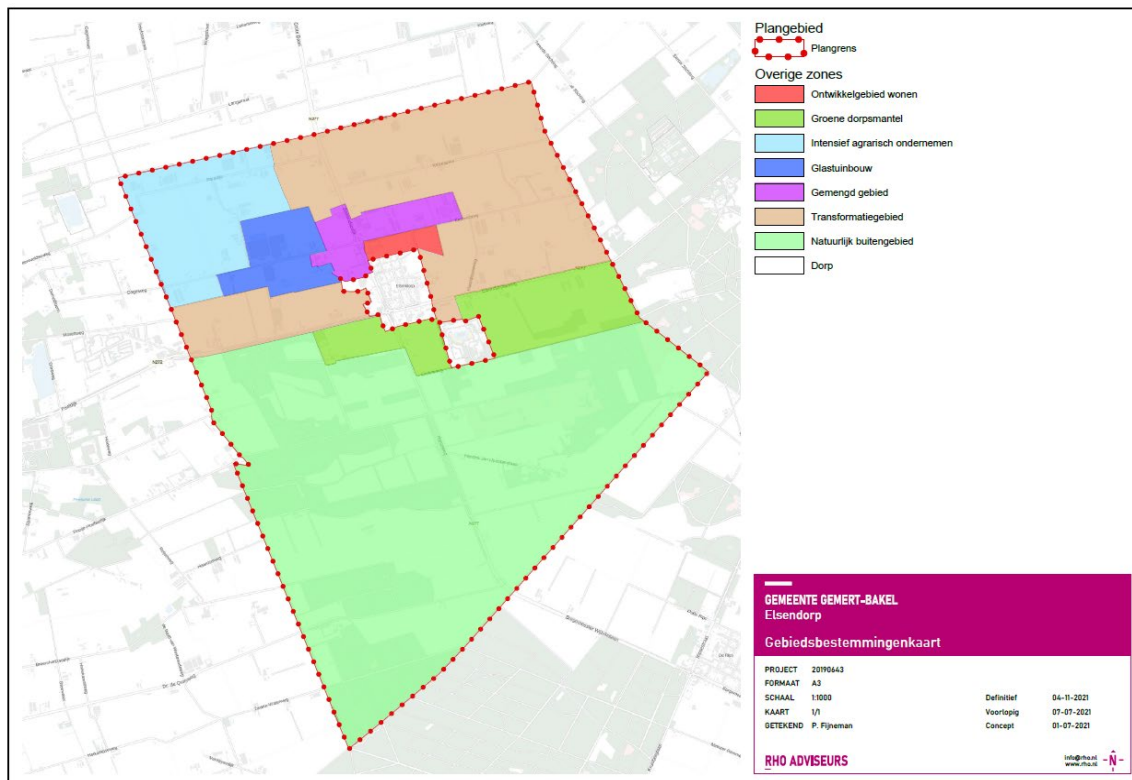
Visie

In de structuurvisie Proeftuin Elsendorp is de huidige situatie van het plangebied beschreven en de uitdagingen die er zijn in de huidige situatie zoals beschreven in 2.2. Daarnaast zijn de doelen beschreven die de proeftuin nastreeft en het gebiedsproces waarmee wordt gewerkt om de doelen te bereiken.

De structuurvisie schetst een toekomst voor het buitengebied. In het buitengebied is namelijk voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om:

- een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie te realiseren;
- toe te werken naar een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- en de verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Vanuit de doelen en kansen is een zonering van het plangebied waarin ieder deelgebied zijn eigen koers en ambities kent, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1 - kaart met gebiedsbestemmingen

Vertaling visie

De initiatieven in het buitengebied vormen de aanjagers voor het aanpakken van de verschillende gebiedsopgaven.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit plan gekozen voor een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017': Hoofdstuk 2 Regels voor bestaand gebied (de enkelbestemmingen). Daar overheen is een extra laag toegevoegd: Hoofdstuk 3 Regels voor ontwikkelingen (de gebiedsbestemmingen).

Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om binnen de doelen en ambities van de visie 'Proeftuin Elsendorp' nieuwe activiteiten te ontplooiën in het buitengebied.

Onderscheid in deelgebieden

In de verschillende beleidsdocumenten die relevant zijn voor Elsendorp is een tweedeling in het gebied te onderscheiden (zie bijlage 1 van de toelichting, Beleidskaders). Er wordt een beleidsmatig onderscheid gemaakt tussen het gebied aan de noord- en de zuidzijde van de Elsendorpseweg. Dit onderscheid komt ook terug in de visie 'Proeftuin Elsendorp'. Het gebied ten noorden van de Elsendorpseweg is een dynamisch buitengebied met activiteiten als landbouw, nieuwe bedrijvigheid door vrijkomende agrarische bedrijven en wonen. Het gebied ten zuiden van de Elsendorpseweg is een meer natuurlijk gebied waardoor activiteiten als natuur, recreatie, cultuurhistorie hier beter passend zijn.

Binnen het plangebied is op basis van de visie een zonering uitgewerkt met een verschillende ontwikkelingsrichtingen bepaald. Naast de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp is de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde Elsendorp (Bijlage 5) daarbij mede een uitgangspunt geweest om tot onderstaande ontwikkelingsrichtingen te komen. Deze ontwikkelingsrichtingen zijn in dit plan vertaald naar het bestemmingsplan met de volgende zeven gebiedsbestemmingen:

- Ontwikkelgebied Wonen
- Groene dorpsmantel
- Intensief agrarisch ondernemen
- Gemengd gebied
- Glastuinbouw
- Natuurlijk buitengebied
- Transformatiegebied

De inhoud en begrenzing van activiteiten in de gebiedsbestemmingen zijn uitgewerkt binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant in de visie 'Proeftuin Elsendorp'.

Hieronder worden de verschillende deelgebieden beschreven om een beeld te geven waar we nu staan en waar we naar toe willen. De regels in dit bestemmingsplan moeten ervoor zorgen dat het gebied zich kan ontwikkelen naar de gewenste evenwichtige toedeling van functies en de daarbij gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Ontwikkelgebied Wonen

Analyse

In het noorden en oosten van Elsendorp liggen tegen het dorp aan uitloopgebieden waar nu recreatieve en agrarische bedrijvigheid aanwezig zijn en gronden agrarisch gebruikt worden. Het gebied is een dorpsrand, het vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied.

Gewenste ontwikkelrichting

Om Elsendorp vitaal en leefbaar te houden is het van belang dat er in Elsendorp voldoende mensen kunnen wonen. Om dit te bereiken is voor Elsendorp van belang dat jongeren en de voorzieningen in het dorp behouden blijven. Momenteel is het verkrijgen van woonruimte in Elsendorp een uitdaging. Om dit te bereiken is woningbouw noodzakelijk. In dit gebied wil Elsendorp het dorp uitbreiden met woningbouw.

Het dorp wil graag woningbouw realiseren in het noorden en oosten van Elsendorp. Tegelijkertijd wil men het landschap hier aantrekkelijk houden. In dit gebied wordt daarom ook ruimte geboden aan innovatieve woonconcepten. Het doel is om hier een aansprekend woon- en leefklimaat te creëren en om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Op die manier blijft Elsendorp een levendig dorp met voorzieningen.

Groene dorpsmantel

Analyse

De groene dorpsmantel is een afwisselend gebied met bos, wonen, agrarische gronden en bedrijvigheid, natuur (o.a. NNB) en recreatie. Ook liggen in dit gebied cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Een deel van deze gebiedsbestemming is aangewezen als groenblauwe mantel (landschappelijke waarden) en daar strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Gewenste ontwikkelrichting

De groene dorpsmantel is een uitloopgebied van het dorp waar ruimte wordt geboden aan natuurherstel en waterberging. Doel is om in dit gebied bij te dragen aan een klimaatbestendig en waterrobuust Elsendorp waarbij de laagste delen van het gebied worden benut ten behoeve van een veerkrachtig watersysteem. Tegelijkertijd draagt dit bij aan het verbeteren van de bodemkwaliteit. Door de ligging nabij het dorp biedt dit gebied kansen voor het verbinden van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bestaande bedrijven mogen gewoon uitbreiden op het bestaande bouwvlak. In dit gebied wordt ruimte geboden aan extensievere vormen van landbouw, zoals vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt (bv. zacht fruit en druiven), vollegronds kruiden en bloemeteelt, extensieve natuurlandbouw. Het gebied richt zich daarmee op het ontwikkelen van de kringlooplandbouw. Daarnaast is een klein deel van de gronden aangewezen als NNB en dient conform NNB te worden ingericht.

Binnen het gebied is geen ruimte voor nieuwe dierhouderijen. Nieuwvestiging is uitgesloten in deze gebiedsbestemming. De bestaande functies kunnen niet uitbreiden, tenzij de uitbreiding een natuurdoel heeft of bijdraagt aan het inrichten van het NNB. Bestaande functies worden verder gerespecteerd.

Intensief agrarisch ondernemen

Analyse

In het gebied intensief agrarisch ondernemen zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd. Dit gebied is vroeger aangewezen als landbouw ontwikkelingsgebied (LOG). In een LOG kreeg de intensieve veehouderij alle kans zich te ontwikkelen. In het noordwesten van het plangebied heeft dat geleid tot de huidige situatie met veel intensieve veehouderijen en verder weinig andere functies.

Gewenste ontwikkelrichting

Dit gebied geldt als voorrangsggebied voor bestaande intensieve veehouderijen. Tegelijkertijd zien we dat het aantal bedrijven afneemt. Dat biedt tevens mogelijkheden voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid. Ook andere (niet-agrarische) functies zijn welkom in het gebied, mits verenigbaar met de genoemde ontwikkelrichting van dit gebied. Blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het afsplitsen van bedrijfswoningen is niet toegestaan vanwege de beperking die dit legt op de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen, maar ook vanwege het woon- en leefklimaat. Het is mogelijk om het recht op een (bedrijfs-) woning te verplaatsen naar een andere gebiedsbestemming binnen het plangebied waar woningbouw wel binnen de gewenste ontwikkelingsrichting past. De omschakeling naar kleinschalige bedrijvigheid met een bedrijfswoning is wel mogelijk, zolang dit geen nieuwe beperkingen legt op de bestaande intensieve veehouderijen.

Gemengd gebied

Analyse

De gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' ligt ten noorden van het dorp Elsendorp. In dit gebied liggen een aantal bedrijven, veehouderijen, agrarische gronden en woningen. Het gebied geldt als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Dwars door deze gebiedsbestemming loopt de N277. Deze provinciale uitvalsweg ontsluit deze gebiedsbestemming in noord-zuidelijke richting met in zuidelijke richting uitvalswegen naar het oosten en westen via de Elsendorpseweg.

Gewenste ontwikkelrichting

Het 'Gemengd gebied' biedt kansen voor ontwikkeling op en transformatie van bestaande bouwpercelen. Nieuwvestiging is dan ook mogelijk binnen deze gebiedsbestemming. Daarbij moet het bebouwingsaldo in het gehele plangebied afnemen. Het gaat dan om nieuwvestiging van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 of hoger zolang dat vergelijkbaar is met milieucategorie 2. Bij bestaande woningen is bedrijvigheid toegestaan, zoals een beroep aan huis.

Het gebied wordt nog meer dan in de huidige situatie een mix van functies. De ligging aan de provinciale weg helpt dit gebied goed te ontsluiten. Door de ligging in het overgangsgebied van dorp naar buitengebied zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming.

Dit gebied biedt meer kansen, maar dient ook rekening te houden met de ligging aan het 'Ontwikkelgebied Wonen'. Bedrijvigheid in het 'Gemengd gebied' mag geen beperkingen opleggen aan de activiteiten en ambities uit het 'Ontwikkelgebied Wonen'.

Glastuinbouw

Analyse

Het glastuinbouwgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een aantal glastuinbouwbedrijven, enkele veehouderijen en een bedrijfslocatie waar een kraanbedrijf gevestigd is. Verder zijn de gronden overwegend ingericht voor agrarisch gebruik ten behoeve van de glastuinbouw en akkerbouw. In het zuiden van het gebied doorkruist de beek de Domptse loop het gebied. Rond de Domptse loop wordt wateroverlast ervaren bij hevige regenval.

Gewenste ontwikkelrichting

Het glastuinbouwgebied is vanuit het provinciaal beleid aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat het gebied wordt aangewezen als gebied waar de bestaande glastuinbouwbedrijven door kunnen groeien. Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. De transformatie en intensivering van activiteiten op bestaande bedrijfslocaties van niet Glastuinbouwbedrijven is mogelijk. Daarbij zijn ook niet agrarische functies welkom. Het splitsen van woningen is in dit gebied niet toegestaan.

Door het gebied loopt de Domptse loop. Rondom de Domptse loop wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling en beleving van natuur en landschap. De groei van de bestaande glastuinbouw kan hier een bijdrage aan leveren in het geval van uitbreiding, bijvoorbeeld door de aanleg van wandelpaden. Wandelpaden biedt de gemeenschap ruimte voor recreatie en draagt bij aan gezondheid en het leefklimaat in het dorp. Ook biedt dit mogelijkheden om de wateroverlast bij hevige neerval te reguleren. De landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde geeft aan dat er in dit gebied wordt gezocht naar mogelijkheden voor waterberging. Het inzetten van de juiste gronden als waterberging is essentieel in het verkrijgen van een veerkrachtig watersysteem. Bovendien is deze plek geschikt omdat hier geen groei van de veestapel zal plaatsvinden, welke negatieve effecten heeft op de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Natuurlijk buitengebied

Analyse

De gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' omvat bijna het gehele plangebied ten zuiden van de Elsendorpseweg. Het gebied herbergt verspreid over het gebied een aantal (agrarische) bedrijven. Verder wordt er met name gewoond. Het gebied herbergt belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden en richt zich vooral op natuur, recreatie en cultuurhistorie. Het gehele gebied is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied door de provincie Noord-Brabant vanwege de ligging in de landgoederenzone. De landgoederenzone was vroeger onderdeel van de Peel, het uitgestrekte veen-, heide- en moerasgebied dat zich van het dorp Zeeland tot diep in Limburg uitstrekte. Er ligt al een verbinding naar het dichtbijgelegen landgoed de Stippelberg in De Rips. De gronden in dit gebied worden overwegend gebruikt als bos/natuur (NNB) of agrarische grond. Hier ligt ook het natuurgebied landgoed Cleefs Wit/De Sijp. Beide jonge heideontginningen. De hoger gelegen gronden, op zogenaamde "sikkelduinen", zijn grotendeels bebost. De tussenliggende lager gelegen gronden, waar vroeger vennen lagen, bestaan hoofdzakelijk uit landbouwgronden. De verdeling hiertussen is ongeveer 50/50. Binnen deze gebiedsbestemming ligt tevens het gehucht de Vossenbergh, waar door de ontginners van dit gebied een kerk is gebouwd.

Een deel van deze gebiedsbestemming is tevens aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (ecologische waarden) en een deel als groenblauwe mantel (landschappelijke waarden) en daar strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Gewenste ontwikkelrichting

Het natuurlijk buitengebied is de gebiedsbestemming die gericht is op het beschermen van de huidige cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. Er wordt ruimte geboden aan de natuur, extensieve dagrecreatie en aan duurzame agrarische bedrijvigheid, waaronder een agrarisch kinderdagverblijf, gericht op het behoudt en de ontwikkeling van deze waarden. Verder zijn kleinschalige recreatieve ontwikkelingen toegestaan op bestaande bouwpercelen, zoals een Bed & Breakfast. De belangen moeten altijd verenigbaar zijn met de natuur en daarmee buiten de NNB gelegen zijn. De meerwaarde van dit gebied zit hem in het herstellen van cultuurhistorische routes tussen de landgoederen en het verbinden van bepaalde wandelroutes die nu nog niet altijd goed op elkaar aansluiten.

Transformatiegebied

Analyse

Het transformatiegebied is een sterk veranderend gebied in het noordoosten en noordwesten van het plangebied. Dit voormalig LOG is in het noordoosten nooit echt van de grond gekomen en verdient hernieuwd de aandacht. De woeste gronden van begin 1800 zijn hier nog bijna terug te vinden. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt, onder andere enkel nertsenhouderijen. Dit is voornamelijk het gevolg van een transitie in de landbouw alsmede een aanscherping van de regelgeving. In totaal gaat het naar verwachting om zo'n 20 a 25 agrariërs die gaan stoppen of zijn gestopt. In het gebied komt dan ook veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer.

Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten, terwijl het westelijk gedeelte rond de Dompse loop juist vaak wateroverlast ervaart in het geval van hevige neerval.

Binnen het transformatiegebied ligt ook een rijksmonument, de Annehoeve. Dit gebouw is als een entree richting het dorp en herinnert het dorp aan de ontginning en ontstaan van het dorp. Het is belangrijk de zichtlijnen vanaf en naar dit rijksmonument te bewaren.

Gewenste ontwikkelrichting

Binnen het transformatiegebied liggen misschien wel de grootste uitdagingen binnen Elsendorp. Het aantal stoppende agrariërs is groot en er dient te worden omgegaan met de vrijkomende agrarische bebouwing. Leegstand biedt kansen, namelijk nieuwe invulling van de bebouwing. Leegstand biedt ook uitdagingen; wie sloopt de bebouwing en komt deze op dezelfde plek terug of wordt de bebouwing meer geconcentreerd? Voor een deel zal deze bebouwing worden gesloopt en in het kader van ruimte-voor-ruimte als woningen terug worden gebouwd. Een ander deel zal worden hergebruikt/getransformeerd tot andere duurzame agrarische bedrijvigheid of andere bedrijvigheid geschikt voor functiemenging.

Binnen het westelijk deel van dit gebied is het voorkomen van wateroverlast bij hevige neerval tevens een opgave, terwijl elders binnen deze gebiedsbestemming het opvangen en langdurig vasthouden van water om bestand te zijn tegen tijden van droogte.

Op termijn wil het dorp zelfvoorzienend worden in zijn energieopwekking. Binnen het gebied wordt daarom ruimte geboden voor het opwekken van duurzame energie.

Begrenzing activiteiten in gebiedsbestemmingen

Er wordt in het meerwaardeplan onderscheid gemaakt in verschillende categorieën van initiatieven met een oplopende ruimtelijke impact:

- initiatieven met een beperkte ruimtelijke impact: deze zijn over het algemeen gekoppeld aan de bestaande functie. Deze worden mogelijk gemaakt via de enkelbestemmingen, rechtstreeks of via een afwijking van gebruik- of bouwregels.

Initiatieven die niet passen in de huidige (enkel)bestemming:

- initiatieven die niet passen binnen de enkelbestemmingen en met nieuw ruimtebeslag met een grotere impact op de omgeving. Deze initiatieven moeten passen binnen de doelen en ambities en een maatschappelijke meerwaarde leveren. Deze worden via de gebiedsbestemmingen mogelijk gemaakt. De maximale begrenzing van deze mogelijkheden is per activiteit in de voorwaarden opgenomen en op de provinciale verordening afgestemd.
- initiatieven die niet passen binnen de voorwaarden van de gebiedsbestemmingen. Deze vragen specifiek maatwerk en mogelijk ook een afwijking van de provinciale verordening. Deze initiatieven worden niet via dit plan mogelijk gemaakt, maar kunnen als een initiatief meerwaarde heeft op basis van de doelen van de visie en het meerwaardeplan via een aparte procedure worden mogelijk gemaakt.

Samenhang (Structuur-)visie proeftuin Elsendorp, meerwaardeplan en chw-bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is opgesteld in nauwe samenhang met de visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan. In de visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan zijn verschillende doelen benoemd waar een nieuwe ontwikkeling aan kan bijdragen.

De ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt moeten een meerwaarde hebben voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De wijze waarop deze meerwaarde wordt vormgegeven is maatwerk per initiatief. Met de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp' wordt beoordeeld of een initiatief aan voldoende meerwaarde levert voor de fysieke leefomgeving. Indien het initiatief zelf niet voldoende meerwaarde levert kan deze geleverd worden door een financiële bijdrage aan het gebiedsfonds. Via het gebiedsfonds worden vervolgens projecten gerealiseerd in Elsendorp die van meerwaarde zijn voor Elsendorp doordat ze bijdragen aan de doelen van de visie en die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp versterken.

Het meerwaardeplan heeft tot doel de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven (deze beleidsregel is gericht op de fysieke leefomgeving op basis van artikel 7c lid 6 in samenhang gezien met artikel 7c lid 1 BuChw). Het meerwaardeplan, in de vorm van een beleidsregel, geeft de wijze aan waarop de doelen uit de visiedocumenten concreet worden gemaakt, benoemt een aantal maatregelen/regels om deze doelen te realiseren en het vormt een belangrijk kader bij de uitwerking/uitvoering van het Chw-bestemmingsplan.

Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatie-ontwikkeling.

Initiatieven worden getoetst aan hun bijdrage aan de doelen uit de visie en het meerwaardeplan. De gedachte hiervan is om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

Het meerwaardeplan beschrijft de manier waarop initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde gaan bijdragen aan de doelstellingen voor het buitengebied van Elsendorp. Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde van een initiatief op eenduidige wijze te bepalen. Uit het samenspel van de regels van het meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van het buitengebied (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. Denk aan nieuwe recreatieplekken of wandelroutes.

De maatschappelijke meerwaarde van een initiatief is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. Hoe groter de maatschappelijke meerwaarde, hoe lager de afdracht aan het gebiedsfonds. Dit systeem stimuleert grote maatschappelijke initiatieven.

Diep, rond en breed benadering Elsendorp

In aansluiting op de filosofie van de omgevingsvisie en – verordening van de provincie Noord-Brabant wil ook Elsendorp niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. We willen zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. We willen bijdragen aan people, planet en profit in Brabant. En bovendien willen we de Elsendoorders en andere betrokkenen bij het dorp centraal stellen.

Daarom is bij het maken van de visie Proeftuin Elsendorp en de uitwerking van de visie in dit bestemmingsplan diep, rond en breed gekeken. Diep, rond en breed is verweven in het gehele bestemmingsplan, als in de ambities per gebiedsbestemming, de ontwikkelingsrichting en de bijbehorende regeling, maar ook is vooraf, middels de visie, ingekaderd welke gebieden beter passen zijn bij bepaalde ontwikkelingsrichtingen.

Diep

Het diep kijken bestaat uit het kijken naar verschillende lagen. In de visie en het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door de deelgebieden in te delen op basis van de ontstaansgeschiedenis. Het gehele plangebied ligt op de 'Peelkern' een dekzandplateau van de Peelhorst. Het hele gebied is een voormalig hoogveenmoerasgebied. Na de vervening en ontginning resteerde een zandplateau dat grotendeels een inzigingsgebied is dat afwatert via beekjes op de Maas. Met name de deelgebieden ten zuiden van de Elsendorpseweg springen er daarbij uit, maar ook in het noorden zijn kenmerkende ingrepen uit het verleden goed terug te zien. Het jonge ontginningslandschap van de Peel is ontstaan door systematische en planmatige vervening tussen 1850 en 1960. Het gebied kent een aantal planmatige heideontginningsdorpen Odiliapeel, Venhorst, Landhorst, Wilbertoord, Elsendorp, Helenaveen (agrarisch) en De Rips (bosbouw). Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken. Veel doorgaande wegen hebben een laanbeplanting van vooral Amerikaanse eiken. Aan de westkant van de regio zijn grote landgoederen gesticht (zoals Cleefswit -De Sijp, Grote Slink-De Bunthorst, Stippelberg en Sint Antonisbos), bestaande uit landbouwgronden en/of uitgestrekte bossen. Slechts kleine heidegebieden bleven over. De gebieden in het zuiden waren ooit natte heidevelden en zijn later omgezet naar bosgebieden. Het gebied is nooit helemaal ontgonnen. Nu nog is terug te zien dat de deelgebieden hier een overwegend natuurlijk accent kennen en meer gericht zijn op recreatie. In de deelgebieden ten noorden van de Elsendorpseweg is meer bedrijvigheid te zien. Dit is mogelijk doordat de zandgronden hier helemaal ontgonnen zijn waardoor de bodem vruchtbaar werd en water beheersbaar wordt. Dit ontginningsgebied is dan ook met name in gebruik geweest door agrariërs. Later in de 20^e en begin 21^e eeuw is het gebied met name ingericht geweest als ontwikkelingsgebied van de intensieve veehouderij. In het noordwestelijke deel van het plangebied is dit redelijk succesvol gebeurd, terwijl deze ontwikkeling minder succesvol is geweest in het noordoostelijke gebied. Deze ontwikkelingen hebben plaatsgevonden op basis van de ontginningsgeschiedenis van Elsendorp, waarbij zandgronden zijn ontgonnen voor de landbouw. Met deze geschiedenis in het achterhoofd zijn de ambities en de ontwikkelingsrichting voor verschillende deelgebieden uitgewerkt en worden activiteiten mogelijk gemaakt passen bij de ontwikkelingsrichting en bijdragen aan de ambities. Ook de huidige invulling en wat dat betekent voor de toekomstige invulling, zaken die voornamelijk in de tijdsduur van een bestemmingsplan wijzigingen, zijn meegenomen in de analyse van de deelgebieden. Zo komen er veel agrarische bedrijven vrij in een aantal deelgebieden en dit biedt kansen voor de transformatie van het gebied naar de gewenste situatie.

Initiatieven die op basis van dit bestemmingsplan plaats gaan vinden zullen bijdragen aan die geleidelijke verandering van Elsendorp en omgeving met als basis de ontstaansgeschiedenis van deze deelgebieden. Zo wordt op een bewuste en verantwoordelijke wijze de omgeving aangepast, zodat gedane wijzigingen toekomstbestendig zijn en passen bij de wensen van het dorp en deze tijd.

Rond

Met het rond-principe worden opgaven en kansen gekoppeld op een manier die positief uitpakt voor mensen, economie en de planeet. Voor dit bestemmingsplan betekent dat er van te voren is nagedacht over welke functies wenselijk zijn op welke locatie om zo de nadelige effecten van ontwikkelingen te minimaliseren en positieve effecten te maximaliseren. Dat heeft geresulteerd in een zevental deelgebieden waarbinnen bepaalde activiteiten wenselijk zijn. Deze deelgebieden zijn zo vorm gegeven dat bijvoorbeeld er geen woningen worden gebouwd tussen intensieve veehouderijen. Dat is nadelig voor de gezondheid en nadelig voor het economisch belang van de bedrijven. Ook zijn de landschappelijke kwaliteiten in beeld gebracht en is er aandacht waar deze versterkt kunnen worden en welke functies bij kunnen dragen aan het versterken van die kwaliteiten. Zo is het niet de bedoeling om nieuwe veehouderijen te vestigen in gebieden waar kansen voor natuurontwikkeling liggen. Door de ontwikkelingen van de afgelopen decennia/eeuwen is het gebied ten noorden van de Elsendorpseweg geschikter voor nieuwvestiging en zwaardere functies dan het gebied ten zuiden van de Elsendorpseweg, waar juist kansen liggen voor de ontwikkeling van natuur, recreatie en cultuurhistorie. Nieuwe activiteiten en functies die mogelijk zijn moeten vervolgens aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn zo vormgegeven dat het people, planet, profit principe erin vervlochten zit. Er zitten voorwaarden in om de effecten op de gezondheid te minimaliseren, de bodemgesteldheid te verbeteren, de veerkrachtigheid van het watersysteem te verbeteren, om te zorgen dat andere functies geen hinder ondervinden van het initiatief, om te zorgen dat er geen onwenselijk initiatieven kunnen worden gerealiseerd en tegelijkertijd moeten initiatieven bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Dus de opgaven die er liggen, bijvoorbeeld leegstand, worden gekoppeld aan de kansen die er liggen, zoals het hergebruik van deze panden of de mogelijkheden om het gebied opnieuw in te richten op een manier waardoor het effect op de omgeving veel positiever uitpakt. Juist door de opgaven en kansen te koppelen wordt goed tegen het licht gehouden wat ontwikkelingen opleveren voor het dorp.

Breed

Breed kijken betekent met meerdere partijen om tafel zitten en elkaars standpunten betrekken bij de planvorming. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen dankzij de inzet van het dorp. Het dorp heeft een visie opgesteld voor de omgeving Elsendorp en heeft daar de verschillende overheden bij betrokken. Samen is deze visie vertaald naar het bestemmingsplan. De initiatiefnemers, de inwoners van Elsendorp en de overheden hebben een regeling op poten gezet waarin nieuwe initiatieven vorm krijgen op zo'n manier dat iedereen betrokken is. Wanneer nu een initiatief gestart wordt kan worden bekeken of dit initiatief gewenst is op deze locatie. Dat wordt besproken met de Stichting. Hierover is van te voren nagedacht door alle overheden en de omgeving. Dit heeft geresulteerd in een aantal deelgebieden met verschillende voorwaarden voor ontwikkelingen. Ook wordt bekeken of er andere mogelijkheden zijn om het initiatief vorm te geven. Een initiatiefnemer zal altijd de dialoog met de omgeving aan moeten gaan. In deze dialoog worden de belangen van omwonenden meegenomen.

2.4 Maatschappelijke meerwaarde en Meerwaardeplan

In de visie zijn de doelen van Elsendorp weergegeven. Met een gebiedsproces zijn de betrokken partijen aan de slag om met de dorpsgemeenschap deze doelen en ambities te realiseren. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd om met initiatieven te komen die invulling geven aan deze ambities. Deelname in de proeftuin is vrijwillig, niet vrijblijvend. Er zijn principes en spelregels geformuleerd.

Belangrijk principe is dat initiatieven in de proeftuin een maatschappelijke meerwaarde moeten hebben voor zowel de ondernemers als voor het dorp. Om concreet te maken wat maatschappelijke meerwaarde is zijn in de proeftuin de kansen in het gebied vertaald naar doelen waaraan initiatieven van deelnemers kunnen bijdragen.

Proeftuin Elsendorp kansenkaart



Figuur 2.2: kansenkaart Proeftuin (bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De wijze waarop de doelstellingen die in de visie 'Proeftuin Elsendorp' zijn geformuleerd gerealiseerd worden is uitgewerkt in het 'Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp'. Bij deze beleidsuitwerking staat centraal: een gedetailleerde uitwerking van de koppelingen tussen nieuwe initiatieven in het buitengebied en het aanpakken van de verschillende opgaven in het gebied en daarmee een maatschappelijke meerwaarde creëren voor de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp.

Wat is maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp?

De gedeelde doelstelling van de betrokken partijen is om de kwaliteit en leefbaarheid van de fysieke leefomgeving van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt gegeven door nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp door een bijdrage te leveren op het gebied van leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-aanbod. Als initiatiefnemers deze maatschappelijke meerwaarde niet zelf kunnen realiseren leveren zij op basis van de financiële meerwaarde door een bestemmingsverandering een financiële bijdrage aan het gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Het meerwaardeplan beschrijft de maatschappelijke meerwaarde die wordt nagestreefd en de manier waarop initiatieven door middel van maatschappelijke meerwaarde gaan bijdragen aan de doelstellingen voor Elsendorp. Naast het Meerwaardeplan is ook de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde opgesteld. Deze moet initiatiefnemers inspireren om (gezamenlijk) te komen tot een ruimtelijk/ landschappelijke meerwaarde op gebiedsniveau).

Het meerwaardeplan bevat de criteria om te beoordelen of een initiatief een (significante) maatschappelijke meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit van Elsendorp. Dit is een voorwaarde om een vergunning te kunnen verlenen voor initiatieven op basis van dit plan.

Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Door het dorp, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, is de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld in combinatie met een meerwaardeplan. De gedachte is niet alleen per individueel initiatief een maatschappelijke meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap, maar de activiteiten en de daaruit voortvloeiende maatschappelijke meerwaarde op gebiedsniveau te benaderen.

Bij een zich voordoend initiatief moet deze combinatie er bijvoorbeeld voor zorgen dat er op basis van de richtlijnen van de structuurvisie door het initiatief voldoende meerwaarde ontstaat. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of door een meerwaarde te leveren om de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De visie Proeftuin Elsendorp wordt vertaald naar het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en het meerwaardeplan. Beide instrumenten vormen in de toekomst het nieuwe afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het proeftuingebied.

Het traject van de proeftuin loopt al een aantal jaren. In de voorbereiding hebben initiatiefnemers zich als deelnemer aan de proeftuin kunnen aanmelden, zodat vroegtijdig een beeld zou ontstaan van de wensen van initiatiefnemers maar ook van de toekomst van Elsendorp. Een aantal van de deelnemers hebben een dusdanig concreet initiatief dat deze reeds (planologisch) mogelijk gemaakt kunnen worden middels het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Deze initiatieven moeten passend zijn binnen de beleidskaders die gelden vanaf vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen Proeftuin

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zijn de eerste initiatieven van deelnemers aan de Proeftuin mogelijk gemaakt. Met deze zogenoemde koplopers werden de eerste resultaten van de proeftuin zichtbaar, konden de betreffende ondernemers aan de slag en is ook waardevolle ervaring opgedaan voor het met initiatiefnemers te doorlopen proces.

Locatie:	Korte beschrijving initiatief:
Keizersberg 45	Omzetting van een intensieve veerhouderij (kalverhouderij) naar een niet agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een betonmortel- en vloerenbedrijf
Gerele Peel 31	Vergroting van een glastuinbouwbedrijf, verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning

Deze initiatieven zijn reeds via een eigen procedure mogelijk gemaakt.

Deelnemers in dit plan

Na de koploper zijn nu de volgende ontwikkelingen zover dat zij mogelijk gemaakt kunnen worden. Hieronder zijn de locaties van de initiatieven in een lijst weergegeven en kort omschreven wat het initiatief inhoud. De initiatieven die gaan meelopen met het nieuwe bestemmingsplan zijn:

Locatie	Korte beschrijving van het initiatief	Ruimtelijke onderbouwing
Elsendorpseweg 28a	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met een recreatiebedrijf	Bijlage 6
Elsendorpseweg 86	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsverzamelgebouw	7
Elsendorpseweg 96a	Verruiming van mogelijkheden bedrijf aan huis t.b.v. uitbreiding horecabedrijf	Bijlage 8
Gelere Peel 53	Uitbreiding van een bestaand kraanverhuurbedrijf	Bijlage 9
Keizersven 34	Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming t.b.v. een loonwerk- en grondverzetbedrijf	10
Paradijs 66	Omschakeling van intensieve veehouderij naar een kleinschalig aannemersbedrijf	Bijlage 11
Zeelandsedijk 30	Omschakeling van agrarisch pluimveebedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw en een zelfstandige woning met bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalige kinderboerderij	12
Zeelandsedijk 80	Omschakeling van intensieve veehouderij naar mesttransportbedrijf en mestopslag	13

De initiatieven zijn integraal en in samenhang gebiedsgericht benadert volgens de gedachte van de proeftuin: de initiatieven moeten samen leiden tot een maatschappelijke meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp. Bij het ene initiatief neemt bijvoorbeeld de oppervlakte en bebouwing toe, maar daar staat tegenover dat op verschillende andere locaties bebouwing en bouwmogelijkheden verdwijnen.

In paragraaf 3.3 is de maatschappelijke meerwaarde van de initiatieven in samenhang in relatie tot de visie Proeftuin Elsendorp en het provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven.

Per initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie Bijlage 6 tot en met Bijlage 13). In de ruimtelijke onderbouwing wordt de maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp per initiatief beschreven. Daarnaast worden de initiatieven gemotiveerd aan de hand van het ruimtelijk beleid en wordt getoetst aan de relevante milieukundige aspecten. Hiermee is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de initiatieven in relatie tot een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit onderbouwd. Tevens zijn de wijzigingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan beschreven.

Herstellen omissie

Gemeente Gemert-Bakel heeft in het verleden een vergunning verleend voor het vestigen van een naaiatelier in een bestaand gebouw op de locatie aan de Ripseweg 59 in Elsendorp. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is onverhoopt de dan reeds toegestane activiteit van een naaiatelier in een bestaand gebouw niet verwerkt in het bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt dit alsnog gedaan. De wijziging betreft het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - naaiatelier' ter plaatse van het betreffende gebouw. Zie Bijlage 14 van de toelichting voor de gewijzigde planverbeelding voor Ripseweg 59.

3.3 De maatschappelijke meerwaarde van de initiatieven

1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'

Inleiding

In 2019 is de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld vanuit een samenwerking van het dorpsoverleg, de initiatiefnemers in het gebied, de gemeente, het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Deze partijen willen samen vorm geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp. De belangrijke aanleiding voor deze structuurvisie is de huidige en nog te verwachten hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp, inclusief de ruimtelijke, sociale en maatschappelijke gevolgen van deze leegstand. Volgens de prognose komt er in Elsendorp tot 2030 minimaal 7 hectare aan bedrijfsgebouwen vrij.

Leegstand heeft niet alleen ruimtelijke impact, maar heeft ook gevolgen voor de voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp bijvoorbeeld door verloedering, criminaliteit en ondermijning. Deze kunnen alleen blijven bestaan wanneer voldoende mensen in Elsendorp kunnen wonen en werken. Gelukkig is er veel ondernemerschap in het dorp. Wanneer deze gekoppeld wordt aan opgaven, zoals het aanpakken van leegstand, ontstaan er kansen om niet alleen voor nu, maar ook voor ondernemers en het buitengebied van de toekomst ruimte te creëren.

De Proeftuin is mede geïnitieerd om gezamenlijk te werken aan de toekomst van Elsendorp. Die samenwerking heeft zowel betrekking op toekomstige functies in en om Elsendorp maar als op samenspraak en overleg. Juist door samen te werken, ontstaan er betere en eenvoudiger oplossingen, die mogelijk zelfs goedkoper zijn door de collectiviteit die ontstaat.

Daarnaast geeft de proeftuin gelegenheid om te oefenen/experimenteren met de nieuwe aanstaande Omgevingswet.

Uitdagingen

Met een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied wordt meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners bereikt. Zowel op korte termijn als lange termijn. De doelstelling is een duurzaam en toekomstbestendige ontwikkeling van het dorp en haar inwoners, waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven. Er wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp en saamhorigheid. Daarbij past een sterke stimulering van initiatieven van onderop en regie op ontwikkelingen.

De proeftuin heeft haar uitdagingen geformuleerd. Deze zijn mede ingegeven door het aantal agrarische bedrijven dat reeds is gestopt en nog gaan stoppen. De uitdagingen zijn:

Sociaal

De hechte samenleving en betrokkenheid van Elsendorp moet in stand worden gehouden en versterkt. Dit wordt bereikt door samen tot een oplossing te komen. Daarnaast moet meer samenwerking plaatsvinden tussen dorp en buitengebied en tussen ondernemers onderling.

Economisch

Voor het dorp is er de zorg dat er voldoende bedrijvigheid is en blijft. Het is één van de pijlers voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit wordt bereikt middels waardecreatie door herbestemmen, ruilen en herontwikkelen. Daarnaast heeft het dorp de ambitie om in 2026 zelfvoorzienend te zijn in haar energiebehoefte.

Maatschappelijk

Een hechte samenleving bestaat bij een goede spreiding van jong en oud, van ondernemers en inwoners, bij gezamenlijke binding bij het gebied en initiatieven. Maar vooral inzet en betrokkenheid van initiatiefnemers naar elkaar en naar de gemeenschap. In Elsendorp wordt vorm gegeven aan een andere manier van 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'. Niets doen betekent leegloop (van jongeren uit het dorp, talent, bedrijvigheid, enz.), verloedering en verarming van het platteland.

Ruimtelijk

Daar waar bedrijven stoppen komt er ruimte vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Die nieuwe ruimte ligt versnipperd over meerdere locaties. Per locatie moet worden afgewogen of deze geschikt is voor herbestemming of dat door herschikking ruimte geconcentreerd moet en kan worden voor nieuwe functies. Ook is denkbaar dat er veel gesloopt wordt. Bij bedrijven die stoppen rest vaak een bedrijfswoning, afgewogen moet worden of het wonen op deze locatie nog verantwoord is.

Doelen en uitgangspunten

In de visie zijn doelen en uitgangspunten beschreven. Nieuwe ontwikkelingen moeten in meer of mindere mate invulling geven aan de volgende doelen:

- Duurzame energie: het dorp zelfvoorzienend maken in energie opwek en gebruik, bedrijven minimaal zelfvoorzienend;
- Leefbaarheid: bieden van aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat door voldoende ruimte te bieden aan jonge ondernemers, sociale veerkracht versterken, enzovoorts.
- Milieu: sanering van asbest, terugdringen geurhinder, uitstoot fijnstof en ammoniak
- Water / klimaat: een robuust en klimaatbestendig bodem- en watersysteem van goede kwaliteit;
- Landbouw: herbestemmen en transformeren
- Natuur: versterken Natuurnetwerk Brabant, vergroten biodiversiteit en gebruik door recreatieve ontwikkeling
- Economie: andere bedrijvigheid, lees legaliseren van bestaande bedrijfsfuncties, is niet vanzelfsprekend. Stimuleren van nieuwe bedrijvigheid op vrijkomende locaties is een goede zaak, maar de locatie alleen, het eigenaarschap is niet bepalend. Door ruilen kan op een andere locatie een beter voorstel ontstaan;
- Wonen: blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend, voldoende woningen bieden op juiste kwaliteit, slopen wat weg kan.
- Bedrijvigheid, werklocaties: niet alles kan op elke locatie, grote veranderingen maken dat er nieuwe inzichten ontstaan.
- Ondernijning en criminaliteit: verpaupering en illegaal gebruik tegengaan, sociale controle versterken, enzovoorts.

Deelnemers in de proeftuin worden uitgedaagd om (bij voorkeur samen) met initiatieven te komen die invulling geven aan deze doelen.

2. Provinciale doelen

In de visie 'Proeftuin Elsendorp' worden de provinciale doelstellingen overgenomen. Deze doelstellingen zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en (concept) Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze worden hierna beschreven.

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. In de omgevingsvisie heeft Brabant vier hoofdpogaven benoemd om Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn. Deze vier hoofdpogaven stellen doelen voor Brabant in 2030 en Brabant in 2050. Aan de basis van de hoofdpogaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Hieraan werkt Brabant samen met anderen.

De vier hoofdoopgaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De vier hoofdoopgaven hebben een grote ruimtelijke impact. Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgaven naast, onder, boven en met elkaar. Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. De opgaven moeten daarom altijd in onderlinge samenhang worden gezien.

Het handelen van de provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd.

- Diep - niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Rond - niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- Breed – niet kijken vanuit één gezichtspunt maar betrek daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant (23 maart 2021)

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces.

In de verordening is een zorgplicht opgenomen voor een goede omgevingskwaliteit. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol.

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik – doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied;
- toepassing van de lagenbenadering - het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie en naar de wisselwerking tussen deze lagen. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Hierbij gaat het ook om de effecten van een ontwikkeling elders, nu en in de toekomst;
- meerwaardecreatie – door vanuit meerdere kanten (people, planet, profit) naar een initiatief te kijken, wordt het initiatief en daarmee Brabant, er beter van.

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in deze verordening.

De provincie hecht veel waarde aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het landelijk gebied. Een ontwikkeling moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarnaast geldt een grote opgave in het landelijk gebied om leegstaande bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Om leegstand, verpaupering, criminaliteit en verstening van het buitengebied tegen te gaan is een bouw-sloop regeling opgenomen in de verordening. Hier wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Wanneer hergebruik niet mogelijk is kan er gesloopt worden en eenzelfde hoeveelheid bebouwing terug worden gebouwd.

Indien er in een gebied ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan dienen deze te passen binnen de gestelde ontwikkelingsrichting voor dit gebied waarin de basisprincipes zijn toegepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling.

De verordening maakt daarnaast een aantal rood-voor-groen ontwikkelingen mogelijk buiten bestaand ruimtebeslag. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied met als voorwaarde dat de rode ontwikkeling volledig wordt ingezet om de groene doelen te behalen.

3. Diepe, ronde en brede meerwaarde op basis van doelen van de proeftuin

Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven dient vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling gekeken te worden. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd. De provincie hoopt met deze manier van kijken verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken. Zo ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied.

Hieronder wordt ingegaan op wát dit diep, rond en breed kijken voor de 'Proeftuin Elsendorp' inhoudt.

Diep

De provincie kijkt niet alleen naar de bovenste laag (het hier en nu), maar neemt ook de dynamiek en randvoorwaarden mee die voortkomen uit de onderste lagen.



Figuur 3.21 - diepe manier van kijken (bron: provincie Noord-Brabant)

Ondergrond

Het gebied rond Elsendorp is grotendeels gevormd door de Peelrandbreuk. Dit is bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich zijn gaan vestigen. De Peelrandbreuk levert natte hoge gronden op en droge lage gronden. Het hoogveen dat ontstond op de hogere delen resulteerde in een moerassig gebied dat slecht toegankelijk was. Dit gebied staat bekend als 'De Peel'. Geleidelijk aan vormden zich dorpen rond De Peel op de overgangen tussen de drogere dekzandruggen en lagere beekdalen.

Netwerklaag

De veranderingen en keuzes in de netwerklaag (infrastructuur, waterwegen, spoorlijnen, rioleringen, natuurnetwerk, energienetwerken) vergen vaak grote investeringen en werken lang door. Door de ontoegankelijkheid van de Peel is het gebied van Elsendorp heeft het dorp een karakteristieke noord-zuid en oost-west ontsluiting. De verschillende kleine nederzettingen in het gebied zijn maar via één of twee wegen bereikbaar. Aan de netwerklaag, zoals deze aanwezig is worden middels de initiatieven maar beperkt veranderingen doorgevoerd. Zo wordt voornamelijk de omgeving groen ingepast en worden in enkele gevallen stukken natuur bij bestaande natuur gevoegd. Verder is het dorp van plan een wandelroute en fietsroutes aan te leggen met de gelden verkregen uit het meerwaardeplan.

Occupatielaag

Elsendorp en De Rips is pas in de 2e helft van de 19e eeuw op grote schaal ontgonnen. Door het gebied droger te maken werd het mogelijk om er te gaan wonen. Elsendorp vindt zijn oorsprong in het proefbedrijf 'de Annehoeve' op het landgoed de Dompt die in 1910 werd gebouwd. De Rips is een bosontginningsdorp dat begin 20e eeuw is ontgonnen. Bij De Rips zijn bomen aangeplant. In de jaren '50 van de 20e eeuw is de natte heide bijna geheel verdwenen en vervangen door een omvangrijk bosgebied.

Deze bovenlaag kent dan ook de hoogste veranderingssnelheid. De tijdsspanne die daarvoor staat is zo'n 10 á 40 jaar. Deze laag omvat veel zaken die met dit bestemmingsplan ook worden gewijzigd. Het gaat dan om zaken als wonen, werken en recreëren. Ook invloeden op lucht en atmosfeer zijn onderdeel van deze ontwikkelingen.

De transitie waar de landbouw door gaat heeft veel invloed op deze laag, maar ook demografische en economische ontwikkelingen spelen een rol. Zo is er niet voor alle veehouderijen een opvolger. Vertrekken veel mensen naar grotere steden en dorpen en vergrijsst de overgebleven groep. Het stoppen van veehouderijen verbeterd de luchtkwaliteit enorm. Dit is indirect ook erg belangrijk voor de atmosfeer. Invloeden op de atmosfeer zijn moeilijk te repareren. Veehouderijen hebben nu eenmaal een negatieve impact op de atmosfeer.

Belangrijk aan deze laag is dat de ontwikkelingen die nu mogelijk worden gemaakt voor (tientallen) jaren kunnen blijven bestaan. In deze laag wordt de leefbaarheid van Elsendorp voor nu en in de toekomst bepaald. De intensieve veehouderijen die de omgeving jaren hebben bepaald wijzigen nu van functie. Dit is nodig om leegstand en ondermijning tegen te gaan. Bovendien kan met een andere invulling van deze gebouwen ook weer werkgelegenheid worden geboden voor nu en in de toekomst. Middels een groot deel van de ontwikkelingen wordt een nieuwe invulling gevonden voor de locaties met (leegstaande) intensieve veehouderijen. Dit bevordert de werkgelegenheid in Elsendorp. Een goede werkgelegenheid draagt weer bij aan de leefbaarheid van Elsendorp.

In de nabije toekomst komen nog meer landbouwbedrijven vrij voor ander gebruik. Denk alleen al aan het aantal nertsenfokkerijen dat gedwongen is vervroegd te stoppen als gevolg van de corona crisis.

Middels dit bestemmingsplan en de nauwe samenhang met de visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan wordt een structuur geboden waarin richting wordt gegeven aan hoe Elsendorp er in de komende decennia uit gaat zien. Er wordt voor verschillende deelgebieden gekozen waarmee het dorp invulling geeft aan de woon- en leefbaarheid van Elsendorp en omgeving. Daarom moeten initiatieven maatschappelijke meerwaarde bieden. Initiatieven moeten een verbetering aan het landschap doorvoeren.

Tijd

De factor tijd gaat over het verleden en de toekomst. Welke zaken zijn er in het verleden geleerd? Wat brengt de toekomst? Het is zaak deze factor optimaal te benutten. Kijkend naar het verleden dringt het besef door dat zoveel intensieve veehouderijen op zo'n klein oppervlakte veel invloed hebben op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de mens. De provincie biedt dan ook subsidieregelingen aan voor veehouders om te kunnen stoppen. In Elsendorp stoppen door de transitie van de landbouw en het niet beschikbaar hebben van een opvolger vele boerenbedrijven en komen deze boerderijen leeg te staan. Andere boeren die doorgaan gaan de bedrijfsvoering steeds meer verduurzamen en innoveren. Het dorp kiest ervoor om deze locaties te clusteren om de invloed op het woon- en leefklimaat verder te beperken.

De toekomst brengt ook de Omgevingswet. Om bestaande problemen te tackelen en in te kunnen spelen op nieuwe problemen is het dorp van mening dat er zo snel mogelijk moet kunnen worden ingespeeld op nieuwe behoeftes. Daarom wordt dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de afwegingsruimte van een goede ruimtelijke ordening verbreed naar een maatschappelijke meerwaarde voor de fysieke leefomgeving en worden initiatieven mogelijk gemaakt die in samenhang en gebiedsgericht een maatschappelijke meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp handen en voeten te geven aan haar toekomst.

Samenhang in de lagenbenadering

Door diep te kijken wordt getracht rekening te houden met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en toekomstige effecten. Het gaat er daarbij om met de initiatieven die nu spelen de levenskwaliteit in economisch, sociaal en ecologisch opzicht te behouden en de levenskwaliteit elders niet te schaden.

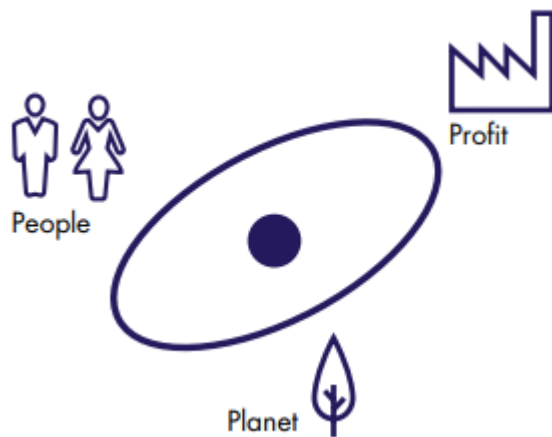
De benoemde ontwikkelingen hebben een beperkte tot geen invloed op de ondergrond en netwerklaag. In de occupatielaag verandert er des te meer. Er wordt volop ingezet om het woon- en leefklimaat in Elsendorp te verbeteren. Er wordt nieuwe invulling gevonden voor leegstaande boerderijen en ontwikkelingen dragen zelf bij aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving of door een bijdrage aan het gebiedsfonds waardoor ontwikkelingen met een maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp mogelijk worden gemaakt.

Rond

Bij het rond kijken probeert de opgaven en kansen te combineren, zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant. Het gaat er daarbij om niet alleen vanuit een ecologische, sociale of economische hoek naar de ontwikkelingen te kijken, maar deze integraal op te behandelen. Dat gebeurt vanuit het people, planet, profit principe:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting, gezonde bodem, grotere biodiversiteit)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

De provincie hanteert hiervoor een gebiedsgerichte aanpak.



Figuur 3.22 - ronde manier van kijken (bron: provincie Noord-Brabant)

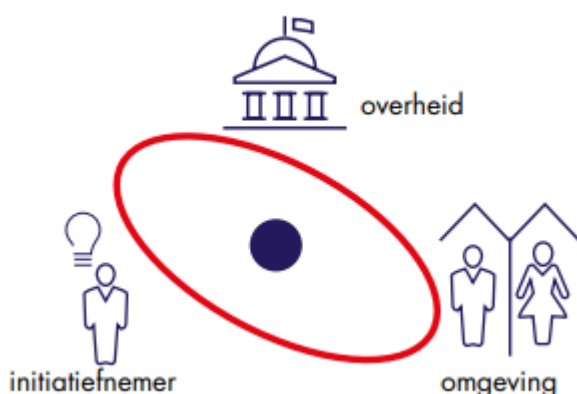
Voor Elsendorp zijn diverse doelen geformuleerd in de visie 'Proeftuin Elsendorp'. Deze visie is gestoeld op een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven. Met die gebiedsgerichte aanpak willen ze meer kwaliteit bieden aan de inwoners en ondernemers van Elsendorp. In de tabel hieronder is uiteengezet welke maatschappelijke meerwaarde de initiatieven (inclusief de koplopers) samen bieden voor Elsendorp en omgeving vormen.

#	Wijzigingen als gevolg van initiatieven	Maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp
1	Er verdwijnen 7 agrarische bouwvlakken van 1,5 ha met mogelijkheden voor de ontwikkeling van (intensieve) veehouderijen.	<ul style="list-style-type: none"> - Verdwijnen bouwvlakken: wegnemen bouwmogelijkheden. - Vermindering leegstand, verpaupering tegengaan. - Minder (potentiële) milieubelasting - Minder geurhinder
2	Er komen 7 nieuwe niet-agrarische bedrijven bij.	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe economische dragers - Bijdrage aan werkgelegenheid van Elsendorp - Diversificatie van bedrijvigheid in Elsendorp
4	Vestiging van een kleinschalig horecabedrijf aan huis	<ul style="list-style-type: none"> - Een schakel om het recreatief netwerk in Elsendorp verder te ontwikkelen - Bevordert de levendigheid in het buitengebied.
5	Uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf (glastuinbouw)	<ul style="list-style-type: none"> - versterking van de plattelandseconomie - Bijdrage aan werkgelegenheid van Elsendorp
6	Realisatie van nieuwe natuur	<ul style="list-style-type: none"> - Er wordt ongeveer 15 ha nieuwe (openbare) natuur gerealiseerd. - Deels wordt er aangesloten bij de ontwikkeling rond de Domptse Loop: ontwikkeling natuur en verbeteren watersysteem.
7	Realisatie van groene inpassing	<ul style="list-style-type: none"> - Er wordt ruim 16 ha nieuw groen gerealiseerd. - Verbetering ruimtelijke kwaliteit.
8	Sloop van bestaande bebouwing bij 3 initiatieven	<ul style="list-style-type: none"> - De sloop van overtollige (agrarische) bedrijfsgebouwen levert direct een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. - In een van de sloopgevallen wordt asbest gesaneerd. - afname van verhard oppervlak heeft een positieve invloed op het watersysteem.
9	Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> - Een van de initiatieven stelt zijn parkeerplaats openbaar, zodat recreanten voor het natuurgebied hier ook kunnen parkeren. - Een van de initiatieven kent nu nog meerdere bedrijfslocaties door het gebied heen en bundelt deze. Dit zorgt voor minder verkeer tussen de bedrijfslocaties.
10	Bijdrage aan duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> - Een van de initiatieven stelt zijn daken beschikbaar aan een zonnepanelenbedrijf. Er wordt zodoende stroom teruggeleverd aan het net. - Het kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 gaat zijn wagenpark op termijn volledig elektrisch maken.
11	Komst van een speelschuur	<ul style="list-style-type: none"> - Meer recreatieve mogelijkheden binnen Elsendorp - Bevordert de levendigheid in het buitengebied.
12	Bijdrage in het gebiedsfonds per initiatief	<p>Ieder initiatief moet bijdrage aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving leveren. Indien de bijdrage van de ontwikkeling zelf onvoldoende is wordt een bijdrage geleverd aan het gebiedsfonds. Uit deze gelden worden projecten die bijdragen aan de doelen van de visie Proeftuin en zo voor maatschappelijke meerwaarde zorgen gerealiseerd, zoals de aanleg van een wandelroute.</p>

De initiatieven in samenhang bezien dragen bij aan de realisatie van de doelen van de visie Proeftuin (zie ook hieronder breed kijken).

Breed

Het breed kijken betekent letterlijk het betrekken van meerdere partijen, zodat niet vanuit één gezichtspunt wordt gekeken naar de ontwikkelingen. In de Proeftuin Elsendorp is dit goed terug te zien. Deze visie is van onderuit (het dorp) opgesteld. Hierbij zijn bewoners, bezoekers, ondernemers, gemeente, provincie en waterschap betrokken geraakt. In de visie staat omschreven op welke manier een gebiedsgerichte aanpak kan worden bereikt waarmee initiatieven van ondernemers in het buitengebied kunnen leiden tot meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners van Elsendorp.



Figuur 3.23 - breed kijken zinspeelt op een samenwerking tussen overheid, initiatiefnemer en omgeving (bron: provincie Noord-Brabant)

Vanuit Elsendorp wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, meerwaarde voor het dorp en saamhorigheid. Daarbij worden initiatieven van onderop gestimuleerd en wordt regie gevoerd op deze ontwikkelingen.

De gemeente, provincie en waterschap zijn als adviseur betrokken in de zin dat zij verrommeling van het buitengebied tegen willen gaan, ondermijning, de economie en leefbaarheid versterken en verduurzaming stimuleren. Gemeente, Provincie en waterschap trekken op als één overheid, ondersteunen de ontwikkelingen en gebiedsgerichte aanpak proactief.

4. Initiatieven en het waterbelang

In hoofdstuk 7 (bodem en water) van Bijlage 3 planMER en passende beoordeling is omschreven hoe om wordt gegaan met het waterbelang binnen het plangebied. De watertoets is een proces waarmee in ruimtelijke plannen de mogelijke risico's (zoals waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging en verzilting van grond- en oppervlaktewater) en kansen van water vroegtijdig in beeld worden gebracht in overleg met de waterbeheerders. In dit geval is het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder een van de betrokken partijen binnen de Proeftuin Elsendorp.

Voor ieder initiatief wordt een separate watertoets uitgevoerd om de effecten op de waterhuishouding in kaart te brengen.

Hoofdstuk 4 Gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit

4.1 Algemeen

De pilot status onder de Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om in het omgevingsplan (feitelijk een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) voorwaarden te stellen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Dit biedt ruimere mogelijkheden dan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van bepaalde wettelijke normen en grenswaarden. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de wijze waarop in het omgevingsplan de relevante omgevingsaspecten zijn meegewogen.

4.2 planMER en passende beoordeling

Aanleiding

Ten behoeve van de besluitvorming van het omgevingsplan is een milieueffectrapportage (planMER) opgesteld. De formele aanleiding daarvoor is tweeledig. Enerzijds omdat het omgevingsplan mogelijkheden biedt voor (veehouderij) initiatieven waarbij sprake kan zijn van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- en D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. Anderzijds omdat een passende beoordeling noodzakelijk is, aangezien significante negatieve effecten binnen Natura 2000 (als gevolg van een toename van stikstofdepositie) niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. PlanMER en passende beoordeling zijn opgenomen in Bijlage 3.

Procedure

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De mer-procedure bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de omgevingsplanprocedure. Met een Notitie reikwijdte en detailniveau zijn overlegpartners en bestuursorganen geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. De Notitie reikwijdte en detailniveau heeft ook ter inzage gelegen. Om in een zo vroeg tijdig stadium inzicht te hebben in de mogelijke consequenties van het planMER voor het omgevingsplan en hieraan ook een doorvertaling te kunnen geven, is in het voorontwerp-omgevingsplan een concept-planMER opgenomen. Het definitieve planMER wordt gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan formeel in procedure gebracht. Op dat moment vindt ook de wettelijk verplichte toetsing door de Commissie voor de m.e.r. plaats.

Reikwijdte en detailniveau

Het omgevingsplan bevat ontwikkelingsruimte en flexibiliteit waarbij het in veel gevallen onduidelijk of, op welke wijze en op welk moment gebruik zal worden gemaakt van de geboden planologische mogelijkheden. Op grond van jurisprudentie dient een planMER inzicht te geven in de maximale milieugevolgen die binnenplans (niet alleen bij recht, maar ook via binnenplanse afwijkingmogelijkheden) worden geboden. Het detailniveau van de effectbeoordeling in het planMER sluit aan bij de scope van het omgevingsplan. Dat betekent dat de (potentiële) milieugevolgen op het niveau van het hele plangebied, cumulatief in beeld worden gebracht. In het kader van toekomstige initiatieven binnen de kaders van het plan zal in veel gevallen meer gedetailleerd, locatiespecifiek onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de concrete initiatieven die nu worden meegenomen en mogelijk gemaakt in het omgevingsplan is in de plantoelichting een onderbouwing met onderliggende onderzoeken opgenomen.

Eerst is in het planMER per milieuthema de referentiesituatie in beeld gebracht (de huidige milieusituatie en eventuele autonome ontwikkelingen). Het planMER beschrijft vervolgens de mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarbij komen alle functies en activiteiten met een (potentieel) relevante milieu-impact aan de orde. Het betreft niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, zoals veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Ook niet-agrarische nevenfuncties en vervolgfuncties, recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor duurzame energie zullen worden meegenomen in het planMER. Om de totale bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen in beeld te brengen wordt een tweetal ontwikkelingsscenario's onderzocht: een maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven/activiteiten en een maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven/activiteiten. In eerste instantie zijn de effecten van het omgevingsplan beoordeeld zonder rekening te houden met maatregelen of randvoorwaarden. Vervolgens wordt bekeken welke kaders in het omgevingsplan dienen te worden opgenomen om te voldoen aan de geldende kaders en te zorgen dat nieuwe initiatieven een bijdrage leveren aan de beoogde gezonde fysieke leefomgeving en het realiseren van de doelstellingen en ambities voor de Proeftuin Elsendorp en de beoogde omgevingskwaliteit. Tot slot besteedt het planMER ook aandacht aan de wijze waarop de milieugevolgen kunnen worden gemonitord om zo nodig bij te kunnen sturen.

Resultaten en conclusies

Op basis van de sectorale beoordelingen van de (potentiële) effecten zoals opgenomen in het planMER en de passende beoordeling kunnen op hoofdlijnen de volgende conclusies worden getrokken.

Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven

Uit de resultaten van de effectbeoordeling voor het maximale ontwikkelingsscenario voor de agrarische bedrijven blijkt dat met name de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijsector bepalend zijn voor de optredende milieugevolgen. Hoewel binnen het plangebied geen Natura 2000 zijn gelegen, kan door een maximale groei van de veestapel een grote toename van stikstofdepositie optreden binnen Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving. Deze toename vindt plaats in situaties waar reeds sprake is van een overbelasting. Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen sterk bepalend voor het woon- en leefklimaat binnen de gemeente en de daaraan gerelateerde gezondheidseffecten. Ook kan een groei van de veestapel leiden tot een grotere belasting van het oppervlaktewater.

Niet alleen de veehouderijsector is bepalend voor de mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Ook ontwikkelingsmogelijkheden voor andere agrarische activiteiten kunnen effecten met zich meebrengen. Daarbij zijn onder andere name de landschappelijke effecten van teeltondersteunende voorzieningen en opgaande teelten van belang. Agrarische ontwikkelingen kunnen daarnaast gevolgen hebben voor natuurwaarden, zoals de aanwezige flora en fauna binnen en aansluitend aan bouwvlakken.

Tot slot kunnen agrarische activiteiten leiden tot een toename van verkeer op de ontsluitingsroutes binnen het buitengebied en door de kernen. Dit zal in het maximale ontwikkelingsscenario leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheidssituatie.

Gezien de doelstellingen en ambities voor het plangebied is het wenselijk om in bepaalde gevallen nadere randvoorwaarden en maatregelen te verbinden aan toekomstige initiatieven om op die manier te sturen op de beoogde omgevingskwaliteit. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 4.3.

Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven

Dit maximale ontwikkelingsscenario scoort op een aantal thema's en criteria beter dan het ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven. Dat is met name het gevolg van het beëindigen van agrarische activiteiten en de functiewijziging naar een niet-agrarische functies. In sommige gevallen kan het daarbij gaan om wijziging naar functies met een relevante milieubelasting zoals niet-agrarische bedrijven, maar het gaat ook om wijziging naar functies met een heel beperkte milieubelasting zoals wonen, kleinschalige maatschappelijke of recreatieve functies. Toch blijkt uit de effectbeoordeling dat er ook in dit scenario situaties kunnen optreden waarbij zonder nadere randvoorwaarden ongewenste situaties ontstaan. Bijvoorbeeld waar het gaat om de gevolgen voor natuurwaarden, landschappelijke waarden of een toename van het aantal (potentieel) gehinderden / blootgesteld binnen de invloedssfeer van veehouderijen. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 4.3.

4.3 Omgevingsaspecten in het omgevingsplan

Om ongewenste effecten te voorkomen en te borgen dat toekomstige ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de gewenste omgevingskwaliteit worden in veel gevallen voorwaarden verbonden aan nieuwe initiatieven. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is het vastleggen van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De verschillende omgevingsaspecten spelen een belangrijke rol bij de uitwerking van de voorwaarden, regels en onderzoeksverplichtingen. Toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief en gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteitsbepalingen. In het planMER in Bijlage 3 is voor alle relevante omgevingsaspecten een overzicht opgenomen van de geldende beoordelingskaders.

Algemene voorwaarden

In de regels is een set van 'standaard' voorwaarden opgenomen die vooral gericht zijn op het voorkomen van ongewenste effecten en onaanvaardbare situaties. Daarbij wordt onder andere getoetst aan de ambities voor (afhankelijk van de locatie) het dynamisch buitengebied en het rustig buitengebied zoals die in de visie zijn geformuleerd. Tevens is aan de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden in de planregels een groot aantal voorwaarden opgenomen die vooral zijn gericht op het voorkomen van ongewenste effecten en onaanvaardbare situaties.

In de planregels worden aan de verschillende mogelijke ontwikkelingen eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van het Beeldkwaliteitsplan buitengebied. In de planregels is daar waar (mogelijk) relevant aan ontwikkelingsmogelijkheden de voorwaarde gekoppeld dat cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Ook zijn regels opgenomen ter bescherming van aardkundige en archeologische waarden. Daarnaast gaat het om voorwaarden zoals:

- de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- de ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats;
- er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten binnen 10-6-contouren van inrichtingen of leidingen gerealiseerd;
- voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

Met deze algemene voorwaarden wordt voor diverse thema's en criteria geborgd dat geen relevante negatieve effecten zullen optreden en kan op sommige criteria spraken zijn van positieve effecten. Ook via het meerwaarde plan kunnen initiatieven positieve milieugevolgen hebben.

Specifieke kaders agrarische bedrijven

De provinciale omgevingsverordening is sterk bepalend voor de voorwaarden waaronder ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan agrarische bedrijven. Waar relevant zijn de voorwaarden overgenomen in het omgevingsplan. In sommige gevallen gaat het daarbij om het uitsluiten van functies binnen bepaalde gebieden waaronder bijvoorbeeld de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. In andere gevallen gaat het om het overnemen van voorwaarden, bijvoorbeeld waar het gaat om de eisen die worden gesteld aan nieuwe veehouderij initiatieven. Zo dient te worden voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Daarnaast dient ter plaatse van omliggende gevoelige objecten te worden voldaan aan de normen voor de achtergrondbelasting (geurhinder) en jaargemiddelde fijnstofconcentratie.

Deze kaders vanuit de provinciale omgevingsverordening leiden tot een beperking van de potentiële negatieve milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarnaast dragen bepaalde voorwaarden bij aan een kwaliteitsverbetering als het gaat om landschappelijke en natuurwaarden, en een verduurzaming van de agrarische sector.

Aanvullende maatregelen planMER en passende beoordeling

Uit de effectbeschrijvingen in het planMER blijkt dat er op onderdelen aanvullende maatregelen wenselijk en/of noodzakelijk zijn om nadelige effecten door de ontwikkelingsmogelijkheden voor (met name de) veehouderijen te voorkomen. Zo zijn in de planregels voorwaarden opgenomen om een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten. Dit betekent niet dat alle veehouderijen 'op slot' worden gezet. Uitbreiding is mogelijk door het treffen van voldoende stikstofreducerende maatregelen (toepassen van emissie-arme stalsystemen). Op deze wijze is in het omgevingsplan geborgd dat geen verdere verslechtering zal optreden.

Tevens zijn aanvullende voorwaarden opgenomen om een relevante toename van fijn stofconcentraties te voorkomen/beperken en is een afweging van de gezondheidseffecten en de mogelijke maatregelen die in dat kader kunnen worden getroffen noodzakelijk. Voor fijn stof kan geen drempelwaarde worden aangegeven waaronder er geen effecten meer zullen optreden. Om deze reden wordt een relevante toename van de concentraties fijn stof in alle gevallen onwenselijk geacht. Voor veehouderij initiatieven wordt (in aanvulling op de norm van 31,2 µg / m³ uit de provinciale omgevingsverordening vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen niet 'in betekende mate' mogen bijdragen aan de concentraties fijn stof. Uit de informatie uit het planMER blijkt dat de specifieke bedrijfskenmerken en al dan niet getroffen maatregelen sterk bepalend zijn voor de optredende gezondheidseffecten. Om te komen tot een beperking van de gezondheidseffecten en verbetering van de gezondheidssituatie is het wenselijk om in het omgevingsplan aanvullende voorwaarden te verbinden aan toekomstige veehouderij initiatieven die zijn gericht op het treffen van alle maatregelen met betrekking tot gezondheid (die redelijkerwijs mogelijk zijn) toe te passen. Daarbij kan onder andere aansluiting worden gezocht bij de Handreiking veehouderij en volksgezondheid en de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid. Hierin is een breed scala van mogelijke maatregelen opgenomen.

Monitoring en evaluatie

Het omgevingsplan biedt op onderdelen meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden dan een 'regulier' bestemmingsplan. Daarnaast is de looptijd van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de crisis- en herstelwet 20 jaar (voor een 'regulier' bestemmingsplan 10 jaar). Voor verschillende milieuthema's en criteria is er sprake van een relatief grote onzekerheidsmarge als het gaat om de optredende effecten. Deze worden ook beïnvloed door allerlei ontwikkelingen buiten de scope van het omgevingsplan, zoals ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en technologische ontwikkelingen. Het is daarom noodzakelijk om tijdens de looptijd van het omgevingsplan vinger aan de pols te houden en te monitoren hoe de milieusituatie binnen het studiegebied zich ontwikkelt en of de optredende milieugevolgen vragen om een bijsturing door aanpassing van de kaders in het omgevingsplan.

Voor de monitoring en evaluatie zijn zowel de gevolgen van agrarische initiatieven als de gevolgen van de niet-agrarische functies van belang. Gezien de potentiële effecten en de daarmee samenhangende onzekerheden wordt voorgesteld om iedere 5 jaar een integrale monitoring uit te voeren, waarbij voor de maatgevende thema's eventuele wijzigingen in de milieusituatie in beeld worden gebracht.

Bij de monitoringsrondes wordt het volgende in beeld gebracht:

- overzicht van de initiatieven binnen de monitoringsperiode: belangrijke vraag daarbij is of het aantal, de locaties en de aard en omvang van de initiatieven aansluit bij de visie op het buitengebied. Eventuele ongewenste ontwikkelingen of juist het uitblijven van nieuwe initiatieven, kunnen aanleiding geven om het omgevingsplan op onderdelen aan te passen.
- overzicht van de actuele milieusituatie (leefomgevingsfoto): daarbij ligt de focus op het woon- en leefklimaat en de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit.
- overzicht van relevante ontwikkelingen (wet- en regelgeving, technologisch, economisch) die van belang zijn voor de kaders in het omgevingsplan. Zo is het niet uitgesloten dat de komende jaren wijzigingen zullen worden doorgevoerd in de wet- en regelgeving op bijvoorbeeld het vlak van geurhinder en/of gezondheid. Ook kan sprake zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven die op dit moment nog niet kunnen worden voorzien en die vragen om aanvullende of andere kaders;
- toets van de initiatieven en ontwikkelingen in de omgevingskwaliteit aan de doelstellingen en ambities en de beschikbare milieugebruiksruimte: dragen de kaders zoals vastgelegd in het omgevingsplan voldoende bij aan het realiseren van de beoogde omgevingskwaliteit en worden nieuwe knelpunten of ongewenste situaties voorkomen.
- integrale beoordeling op basis van de voorgaande onderdelen of aanpassing in het omgevingsplan noodzakelijk is: het toevoegen, schrappen of aanpassen van de gestelde kaders.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van het omgevingsplan

Er is gekozen voor een op onderdelen ontwikkelingsgericht en op onderdelen conserverend plan.

In de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen zoals opgenomen in respectievelijk hoofdstuk 2 en 4 van de planregels zijn de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen opgenomen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels die rechtstreeks zijn toegestaan. Daarnaast zijn nog enkele specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de regels voor ontwikkelingen opgenomen. Deze regels omschrijven de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de initiatieven op basis van de visie Proeftuin Elsendorp. Op deze manier wordt een afwegingskader gesteld voor welke gebruiks- en bouw mogelijkheden passen binnen de koers en ambities van het deelgebied.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Op basis van de Crisis- en herstelwet mag worden afgeweken van de wettelijke standaarden. Voor Proeftuin Elsendorp is wel zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de SVBP2012 voor de planregels en de verbeelding.

5.2 Opzet

Alle gronden in het gebied zijn voorzien van een bestemming. De bestemming geeft de functie aan van de gronden. Bij de bestemming horen regels. Het gaat hier dan om bijvoorbeeld regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels vormen samen het raamwerk waar binnen bepaalde handelingen en activiteiten mogelijk zijn. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de gronden alleen op de bestemde wijze mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht.

De artikelen 2.1 en 2.2 Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de verschillende bestemmingen aangegeven wat in ieder geval beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan. Dit is nadrukkelijk geen uitputtende lijst.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 komen de 'Inleidende regels' aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de 'Regels voor bestaand gebruik' opgenomen. Hierin staan de regels die per bestemming gelden. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:
 1. Bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
 2. Bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 3. en indien van toepassing:
 - a. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 - b. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden; ;
 - c. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
 - d. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 - e. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
 - f. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- In hoofdstuk 3 worden de 'regels voor ontwikkelingen' beschreven. Deze omschrijven welke ontwikkelingen in het gebied mogelijk/gewenst zijn en onder welke voorwaarden hiervoor een omgevingsvergunning verleend kan worden.
- Hoofdstuk 4 bevat de regels voor alle dubbelbestemmingen in het hele plangebied. Deze dubbelbestemmingen gelden naast de enkelbestemmingen als omschreven in hoofdstuk 2. Deze dubbelbestemmingen zijn hetzelfde opgebouwd als de enkelbestemmingen, uitgezonderd de voorrangsbepaling voor de dubbelbestemming Leiding.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de 'Algemene regels', en bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit de hoofdstukken 2, 3 en 4.
- Tot slot zijn de 'Overgangs- en slotregels' opgenomen in hoofdstuk 6.

5.3 Objectgerichte toelichting op de juridische regeling

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 - begrippen

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

Artikel 2 - wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingen

Voor de enkelbestemmingen zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan letterlijk overgenomen en toegesneden op het betreffende plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een aantal hoofdbestemmingen; Agrarisch, Agrarisch bedrijf, Bedrijf, Groen, Maatschappelijk, Natuur, recreatie, Verkeer, Water, Wonen en Wonen - Woon-werkgebied. Binnen het plan wordt rekening gehouden met een bestemming voor de gronden en een bestemming voor de bouwvlakken.

Agrarisch

De gronden met bestemming Agrarisch zijn bestemd voor (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Als mede voor het behoud en/of herstel van natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit en ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. Er mogen geen gebouwen worden opgericht op deze gronden.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Op de voor agrarisch - agrarische bedrijf bestemde gronden zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan: (vollegronds)teeltbedrijf, overig agrarisch bedrijf, bestaande veehouderij of een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf of geitenhouderij tenzij reeds aanwezig.

Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten

Deze bestemming kent een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van detailhandel op een agrarisch bedrijf. Belangrijk aspect is wat onder de afbakening 'streekproduct' moet worden verstaan, met name omdat sub e over 'omliggende gemeenten' spreekt. Belangrijk is het beperken van de omvang van de daarvoor noodzakelijke vervoersbewegingen en de bijdrage aan de transitie naar een 'biobased economy'. De afbakening is tweeledig. Enerzijds zijn dit de gemeenten die deel uitmaken van de Gemeenschappelijke Regeling Peelgemeenten, te weten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren. Anderzijds zijn dit de overige omliggende gemeenten, te weten Helmond, Meijerijstad, Boekel, Maashorst (per 1 januari 2022), Land van Cuijk (per 1 januari 2022) en Venray.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn alle bedrijfsmatige functies opgenomen die niet agrarisch zijn. Deze zijn alleen aangeduid met een aparte definitie. Per bestemmingsvlak is één bedrijf toegestaan. De toegestane oppervlakte voor bedrijfsbebouwing is gelijk aan de bestaande of reeds vergunde bebouwingsoppervlakte, tenzij anders aangegeven in de verbeelding.

Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het gebruik.

Groen

De gronden met bestemming groen zijn bestemd voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle bestaande maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het plangebied.

Natuur

De met Natuur bestemde gronden zijn bestemd 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. Tevens zijn deze gronden bestemd voor waterlopen en waterpartijen. Er mogen geen bouwwerken worden opgericht op deze gronden.

Recreatie

Op de voor recreatie bestemde gronden is het toegestaan één recreatiebedrijf voor dag- en/of nachtverblijf te hebben. Er is één bedrijfswoning toegestaan en waar aangeduid ook recreatiewoningen. Er gelden bepaalde maatvoeringen in de bouw.

Uitbreiden van het bedrijf kan middels een omgevingsvergunning.

Verkeer

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer.

Water

Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, in het bijzonder de aan- en afvoer van water, het vasthouden van water, de infiltratie van water in de bodem als mede voor natuurontwikkeling en daar waar aangeduid, als ecologische verbindingzones.

Wonen

Bestaande burgerwoningen zijn bestemd als 'Wonen'. Daarbij is het toegestaan een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning met maximaal 50m² uit te breiden. Daarnaast gelden maatvoeringen.

Wonen - Woon-werkgebied

Deze bestemming is bestemd als 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. Binnen dit plangebied mogen maximaal 19 woningen staan. Het perceel mag voor maximaal 80% bebouwd worden. Er mag bedrijfsbebouwing worden gebouwd ten behoeve van een beroep aan huis.

Middels een omgevingsvergunning kan ook bedrijvigheid zonder woning worden gerealiseerd.

5.3.3 Regels voor ontwikkelingen

In dit plan bestaan zeven gebiedstypen die beide een eigen ontwikkelingsrichting kennen;

- Ontwikkelgebied Wonen
- Groene dorpsmantel
- Intensief agrarisch ondernemen
- Gemengd gebied
- Glastuinbouw
- Natuurlijk buitengebied
- Transformatiegebied

Deze gebieden zijn samen gebiedsdekkend voor het plan. De geformuleerde ambities en uitgangspunten scheppen de voorwaarden voor de ontwikkelingsrichting per gebied zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting. Uiteindelijk leveren deze gebiedstypen de randvoorwaarden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

5.3.4 Dubbelbestemmingen**5.3.4.1 Leiding**

De dubbelbestemming Leiding dient ten behoeve van de bescherming voor leidingen met vloeibare stoffen of aardgas. De hartlijn van de leiding is aangeduid met een aanduiding 'hartlijn leiding - stof X' (brandstof, gas, riool of water). In deze dubbelbestemming is tevens een voorrangsbepaling opgenomen.

5.3.4.2 Waarde - Archeologie 4

De voor Archeologie 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op de gronden geldt een bouwverbod, met uitzondering van het vervangen van bestaande gebouwen waarbij de diepte en oppervlakte niet groter dan wel dieper wordt dan de bestaande fundering én met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm onder maaiveld, of indien dieper dan 40cm de bodemingreep niet groter is dan 500m². Ook geldt een voorrangsbepaling voor deze dubbelbestemming. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, waarvoor de genoemde ondergrenzen bodemverstoring van toepassing zijn.

Het uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden tot een diepte groter dan 40 cm, anders dan ter vervanging van een reeds aanwezige legale drainage, valt niet onder de uitzondering zoals geformuleerd onder artikel 23.4.2. Met 'van ondergeschikte betekenis' worden zaken bedoeld die niet of nauwelijks van invloed zijn op de (mogelijkheden tot) realisering van de toegekende bestemming.

5.3.4.3 Waarde - Archeologie 5

De voor Archeologie 5 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op de gronden geldt een bouwverbod, met uitzondering van het vervangen van bestaande gebouwen waarbij de diepte en oppervlakte niet groter dan wel dieper wordt dan de bestaande fundering én met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm onder maaiveld, of indien dieper dan 40cm de bodemingreep niet groter is dan 2.500m². Ook geldt een voorrangsbepaling voor deze dubbelbestemming. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, waarvoor de genoemde ondergrenzen bodemverstoring van toepassing zijn.

Het uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden tot een diepte groter dan 40 cm, anders dan ter vervanging van een reeds aanwezige legale drainage, valt niet onder de uitzondering zoals geformuleerd onder artikel 24.4.2. Met 'van ondergeschikte betekenis' worden zaken bedoeld die niet of nauwelijks van invloed zijn op de (mogelijkheden tot) realisering van de toegekende bestemming.

5.3.5 Algemene regels

5.3.5.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.3.5.2 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien:

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

5.3.5.3 Algemene gebruiksregels

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

5.3.5.4 Algemene aanduidingsregels

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

- veiligheidszones ten aanzien van risicovolle inrichtingen en LPG-installaties;
- geluid- en geurzones;
- beperkingen veehouderij;
- doorgroeigebied glastuinbouw;
- vrijwaringszones (waterlopen).

5.3.5.5 Algemene afwijkingsregels

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

5.3.5.6 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden enkele bevoegdheden aan burgemeester en wethouders gegeven om het plan te wijzigen. Dit betreft bevoegdheden die in het gehele plangebied gelden. Onder meer wordt mogelijk gemaakt om de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en het beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de dubbelbestemming 'Leiding' op te nemen ten behoeve de aanleg of het verplaatsen van leidingen.

5.3.5.7 Nadere eisen

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

5.3.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is de verplichting opgenomen om bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door het opstellen van een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vastligt. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de overheid en de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer, voorafgaand privaatrechtelijk tot overeenstemming komen in de vorm van een anterieure overeenkomst.

De Wro stelt eisen aan het exploitatieplan en in het Bro is geregeld voor welke type bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om nieuwbouwplannen (woningen of andere hoofdgebouwen), forse uitbreidingen van bestaande gebouwen of kassen (met ten minste 1.000 m²) of forse verbouwingen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimten worden omgezet in (ten minste 10) woningen.

Het plan maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals in het Bro benoemd, mogelijk. Hieruit volgt dat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Mocht een initiatief toch exploitatieplichtig zijn, dan wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap, heeft de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld die in combinatie met het meerwaardeplan de basis vormt voor dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Om de doelen van Elsendorp te realiseren en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te realiseren en te komen tot maatschappelijke meerwaarde is voor de Proeftuin vernieuwend instrumentarium uitgewerkt in de vorm van de beleidsregel meerwaardeplan en dit plan dat onder de Crisis- en herstelwet is opgesteld. In de afgelopen 4 jaar is met meer dan 30 ondernemers intensief gesproken en mede op basis van hun inbreng tot deze inhoud en werkwijze zijn gekomen

Er is gestreefd naar een zo volledig mogelijk voorontwerp plan. Tegelijkertijd zijn er bij het voorontwerp een aantal aandachtspunten:

- voor het westelijk deel van het plangebied is een intensieve participatie doorlopen, mede door de coronapandemie is dat voor het oostelijk deel gedeeltelijk gedaan. In de periode van voorontwerp tot ontwerp zal de participatie voor het oostelijk deel, in het bijzonder de gebiedsvisie, het meerwaardeplan en dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als nog worden opgepakt;
- coronapandemie heeft ook effect op de economie en heeft geleid tot het uitstellen van investeringen en initiatieven.
- de afspraken met de deelnemers over de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 zijn nog niet op alle punten definitief en de onderbouwing van de initiatieven en de onderzoeken die daarvoor moeten worden uitgevoerd moet nog aangevuld worden. . In het ontwerp plan zijn die trajecten afgerond.

Wij willen het voorontwerp gebruiken om met alle betrokkenen te communiceren over het plan en daarmee ook invulling te geven aan de uitgangspunten van de Proeftuin: Oplossen doe je samen en ontwikkelingen leiden tot een meerwaarde voor Elsendorp.

Met de reacties op het voorontwerp wordt het plan samen met alle betrokken nog beter gemaakt en wordt het een plan van en voor Elsendorp.

Vooroverleg

Over het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg met provincie en waterschap plaatsgevonden. De provincie en het waterschap zijn direct betrokken bij het opstellen van de visie Proeftuin Elsendorp, h de beleidsregel meerwaardeplan en de beleidsregel landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschap die mede de basis vormen voor dit plan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met bijbehorende (concept)planMER, beleidsregel meerwaardeplan 'Proeftuin Elsendorp' en beleidsregel Landschapsinspiratiekader Elsendorp hebben van 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Ook is tijdens deze periode het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Er zijn 10 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De inspraakreacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota inspraak- en vooroverleg die is opgenomen Bijlage 15. In de nota is aangegeven hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. Daarnaast zijn van de overlegpartners twee overlegreacties ontvangen. Ook deze zijn in de Nota inspraak en vooroverleg samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ontwerp

Het ontwerpomgevingsplan wordt in het kader van artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het resultaat hiervan wordt t.z.t. in deze paragraaf opgenomen.

6.3 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid voor de fysieke leefomgeving te formuleren. Het omgevingsplan is zodanig opgezet dat het ruimte biedt voor ontwikkelingen binnen de randvoorwaarden die volgen uit 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' en die uitvoering geven aan de visie Proeftuin Elsendorp.

Het plan biedt daarmee meer flexibiliteit en ruimte dan het traditionele bestemmingsplan. Het is daarmee de verwachting dat activiteiten die niet passen binnen het omgevingsplan of op grond van in het omgevingsplan opgenomen bevoegdheden kunnen worden toegestaan, in beginsel vanuit het belang van 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' en vanwege het gemeentelijke omgevingsbeleid ongewenst zullen zijn. Bij het opstarten van een handhavingstraject zal altijd nog een check plaatsvinden of in het concrete geval toch een legalisatie van de activiteit mogelijk is, maar de verwachting is dat dit in de meeste gevallen niet aan de orde zal zijn. Dit betekent dat in de meeste gevallen sprake is van de beginselplicht tot handhaving.

Het uitgangspunt is dat er handhavend wordt opgetreden wanneer de regels van het plan niet worden nageleefd. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied Proeftuin Elsendorp. Het omgevingsplan in combinatie met een goede handhaving van de vastgestelde regels beschermen de kwaliteiten en leefbaarheid van Elsendorp en geven beter sturing aan ontwikkelingen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Kaders voor omgevingsplan

Hoofdstuk 1 Wat staat er in deze bijlage?

In deze bijlage worden de beleidskaders van het omgevingsplan Proeftuin Elsendorp getoetst. De beleidskaders en de randvoorwaarden die daaruit volgen bepalen de beleidsvrijheid die de gemeente heeft bij het opstellen van dit plan. De gemeente kan, als daar goede redenen voor zijn, er voor kiezen buiten de door de overheid aangegeven kaders beleid te formuleren. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van relevant landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Op nationaal niveau zijn de volgende plan documenten indirect van belang voor dit omgevingsplan. Deze plandocumenten hebben hun doorwerking in provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld in september 2020. In de NOVI formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nationale belangen

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De belangen zijn momenteel nog vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Na ingang van de Omgevingswet wordt dit vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). In het Barro gaat het om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

In het plangebied van de proeftuin Elsendorp zijn meerdere nationale belangen uit de NOVI verankerd. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
4. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
5. Beperken van klimaatverandering.
6. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
7. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
8. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
9. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
10. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Toetsing en conclusie

In de NOVI komen een viertal beleidskeuzes voorbij die relevant zijn voor het gebruik van het gebied Proeftuin Elsendorp. De vier beleidskeuzes worden hieronder behandeld. De beleidskeuzes komen voort uit prioriteit 4) 'een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Prioriteit 1 - Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Beleidskeuze 1.4 - We realiseren de opgave van duurzame energie met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies.

Bij de (her)inrichting van het landelijk gebied moeten de gevolgen van klimaatverandering in overweging worden genomen. Zonnevelden moeten zorgvuldig in het landschap worden gepast. Met dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van duurzame energie. Het gaat dan om zonne-energie. Voor de voorkeursvolgorde van aanleggen wordt de zonneladder van de gemeente Gemert-Bakel gevolgd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt waar mogelijk gestimuleerd zonnepanelen op het dak te plaatsen. Het ontwikkelen van duurzame energie is een van de mogelijkheden om conform het meerwaardeplan maatschappelijke meerwaarde te leveren.

Prioriteit 4 - Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Beleidskeuze 4.1 - In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht.

In Elsendorp spelen veel kwesties die elders in het landelijk gebied ook spelen, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, leefbaarheid, stankoverlast door intensieve veehouderij, klimaatbuffers (waterberging) etc. Met dit bestemmingsplan worden deze opgaven aan elkaar verbonden en worden functies optimaal gepland, zodat de schaarse ruimte efficiënt en effectief wordt benut ten dienste van de maatschappelijke opgave. Dit wordt gedaan door het plangebied in te delen in verschillende gebiedsbestemmingen. Binnen deze gebiedsbestemmingen geldt een gebiedsgerichte opgave met per gebied verschillende toegestane activiteiten en ambities. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten die iedere gebiedsbestemming heeft. Ontwikkelingen investeren in maatschappelijke meerwaarde op eigen terrein en indien dat niet lukt wordt geld in het gebiedsfonds gestort. Vanuit deze gelden kunnen dan maatschappelijke projecten, zoals de aanleg van wandelpaden, worden gefinancierd.

Beleidskeuze 4.3 - Er wordt een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem mogelijk gemaakt, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.

De relatie tussen landbouw, landschap en natuur moet organischer worden dan deze nu is. Dat geldt zeker voor het gebied rondom Elsendorp. In het noorden van het plangebied huisvest veel intensieve veehouderij. Dit neemt al jaren af en komt veel bebouwing vrij. In het zuiden van het plangebied geldt juist dat er veel afwisseling tussen natuur en landbouw is. Om deze positie te versterken wordt dit gebied meer ingericht op het mogelijk maken van kringlooplandbouw. Dat betekent niet dat bestaande functies hier weg gaan, maar dat ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van nieuwe functies specifiek op het gebied van kringlooplandbouw en natuur. De focus voor het gehele plangebied ligt ook in de verduurzaming van de landbouw. Ook hier geldt dat bestaande functies niet worden uitgesloten. Wel is de ontwikkelingsrichting voor agrarische bedrijvigheid per gebiedsbestemming sterk verschillend.

Beleidskeuze 4.4 - Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Een goede indeling van het landelijk gebied is nodig om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen bij te dragen aan de bestaande landschapskwaliteiten of nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Denk bijvoorbeeld aan de sikkelduin op Landgoed Cleefswit. Hierom worden in dit bestemmingsplan eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen. Deze dienen aan te sluiten binnen de landschapsvisie Elsendorp. Het landschapsvisie document is tevens richtinggevend geweest voor de ontwikkelingsrichting van de gebiedsbestemmingen.

Ondanks dat in sommige gevallen functies beter passen op een bedrijventerrein biedt de functie wel weer werkgelegenheid op in het landelijk gebied. Samen met de vele leegstand levert dat opgaven op die gecombineerd kunnen worden. Bijvoorbeeld door niet alles naar een bedrijventerrein te verplaatsen en gedeeltelijk agrarische bebouwing te herbestemmen. De aanwezigheid van werk zorgt er uiteindelijk voor dat de leefbaarheid van het landelijk gebied behouden blijft.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan twee van de hoofdprioriteiten uit de NOVI: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie & het toekomstigbestendig maken van het landelijk gebied. Het bestemmingsplan sluit aan de hierboven genoemde beleidskeuzes. Daarmee voldoet dit plan aan het rijksbeleid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en in 2020 voor het laatst geactualiseerd.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing en conclusie

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS) en begrenzing en bescherming van de NNN dient vast te leggen in een provinciale verordening. In noord-Brabant is de NNN vastgelegd in Natuurnetwerk Brabant.

Het Barro voorziet verder niet in onderwerpen die op het gebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het omgevingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.6 vastgelegd dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven en worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

De ladder bevat een motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarbij zorgvuldig ruimtegebruik en de onderbouwing van de behoefte zijn gekoppeld aan regionale afstemming. De omgevingsverordening Noord-Brabant sluit hierbij aan. Er zijn daarbij geen extra eisen gesteld door de Provincie.

Toelichting

De ladder moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

2.2 Provinciaal beleid**2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)**

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. In de omgevingsvisie heeft Brabant vier hoofdpogaven benoemd om Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn. Deze vier hoofdpogaven stellen doelen voor Brabant in 2030 en Brabant in 2050. Aan de basis van de hoofdpogaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Hieraan werkt Brabant samen met anderen.

De vier hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De vier hoofdpogaven hebben een grote ruimtelijke impact. Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgaven naast, onder, boven en met elkaar. Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. De opgaven moeten daarom altijd in onderlinge samenhang worden gezien.

Het handelen van de provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd.

- Diep - niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Rond - niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- Breed – niet kijken vanuit één gezichtspunt maar betrek daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Toelichting

Middels dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente invulling geven aan de meerwaardecreatie en het meervoudig slim ruimtegebruik voor het gebied rondom Elsendorp. Samenwerking staat hierbij voorop. Dit sluit aan bij de provinciale visie. In paragraaf 2.3 is uitgelegd hoe de gebiedsbestemmingen tot stand zijn gekomen middels de diep, rond en breed benadering.

2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 23 maart 2021 in ontwerp gepubliceerd. Naar verwachting wordt deze verordening eind 2021 vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid juridische binding te geven. In de Omgevingsverordening heeft de provincie instructieregels voor gemeenten opgenomen. Onderstaande aspecten zijn relevant voor het plan.

Omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces.

Bij de realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan de volgende basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. De brede manier van kijken sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet dat een ontwikkeling samen met iedereen die het aangaat wordt opgepakt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Die fysieke verbetering past bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. Om leegstand, verpaupering, criminaliteit en verstening van het buitengebied tegen te gaan is een bouw-sloop regeling opgenomen in de verordening. Hier wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Wanneer hergebruik niet mogelijk is kan er gesloopt worden en eenzelfde hoeveelheid bebouwing terug worden gebouwd. Als daarbij buiten bestaand ruimtebeslag ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan moet worden geborgd dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt. Daarnaast geeft de provincie de voorwaarden mee voor initiatieven buiten bestaand ruimtebeslag.

Toetsing en conclusie

Aan de eisen van initiatief is een voorwaarde gesteld dat er minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van 20% van het bouwvlak waar de activiteit plaatsvindt. De inpassing wordt beoordeeld op basis van de Landschapsvisie Elsendorp. Als het initiatief binnen de regels voor ontwikkelingen valt dient 20% van de berekende bruto meerwaarde in het gebiedsfonds te worden gestort. Hiervan worden projecten opgezet die het dorp/de gemeenschap ten goede komen. Als een initiatief niet mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan wordt 85% van de berekende bruto meerwaarde in het gebiedsfonds gestort.

In de regels is verder geborgd dat het verhard en bebouwd oppervlak van het plangebied dient af te nemen ten aanzien van de nulsituatie.

Het bestemmingsplan voegt op deze manier een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door en is daarmee in lijn met het provinciaal beleid.

Natuurnetwerk Brabant

Een omgevingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. staat alleen bestaande bebouwing en bestaande gebruiksactiviteiten toe zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd.

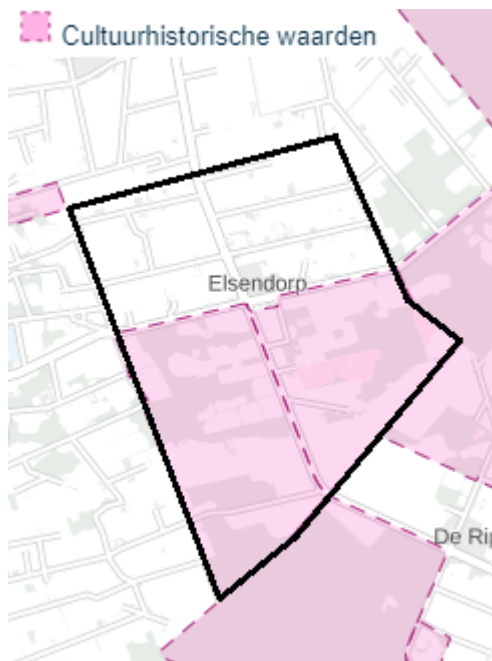
Toetsing en conclusie

Met name in het zuidelijk deel van het plangebied ligt veel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Daar waar het NNB is gelegen is de (Natuur-) bestemming gericht op het 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. In het zuidelijk deel liggen ook de gebiedsbestemmingen 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel'. Met name in het 'Natuurlijk buitengebied' is veel NNB gelegen. Het natuurlijk buitengebied is de gebiedsbestemming die gericht is op het beschermen van de huidige cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. De belangen bij ontwikkelingen moeten altijd verenigbaar zijn met de natuur en daarmee buiten de NNB gelegen zijn. Ook worden cultuurhistorische routes in deze gebiedsbestemming hersteld.

Cultuurhistorische waarden

Een omgevingsplan van toepassing op Cultuurhistorische waarden:

- is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing;
- maakt alleen activiteiten en functies mogelijk die geen afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken of deze versterken.



Figuur 1.1 - cultuurhistorische waarden in het plangebied

Toetsing en conclusie

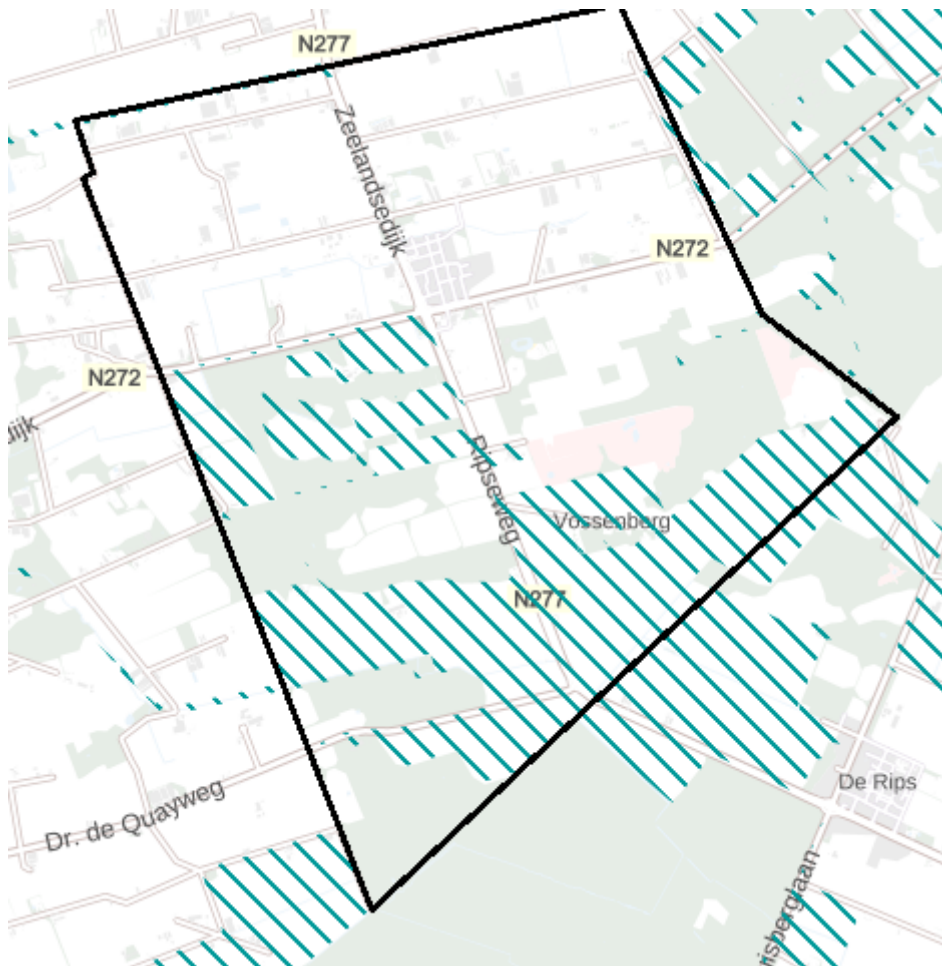
Het bestemmingsplan is daar waar de provincie het gebied heeft aangewezen als cultuurhistorisch gericht op behoud, herstel en versterking van reeds aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Zie verder ook de omschrijving van de gewenste ontwikkelrichting van de gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' in hoofdstuk 2.3 van de toelichting.

Groenblauwe waarden

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe waarden.

Binnen Groenblauwe waarden is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwten van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

De gemeenten geven in hun omgevingsplan aan op welke wijze rekening wordt gehouden met deze waarden. Concreet betekent dit dat invulling wordt gegeven aan de leidende principes van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem, zoals geformuleerd in dit Regionale Programma Water en Bodem.



Figuur 1.2 - groenblauwe waarden binnen het plangebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Toetsing en conclusie

Met name in het zuidelijk deel van het plangebied liggen veel groenblauwe waarden. In het zuidelijk deel liggen de gebiedsbestemmingen 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel'. In deze gebiedsbestemmingen ligt de focus grotendeels op het verbinden van natuur en recreatie conform provinciaal beleid.

Zonneparken in landelijk gebied

In toenemende mate worden er initiatieven ontwikkeld voor het opwekken van zonne-energie. Hiervoor bestaan mogelijkheden op daken. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor grondgebonden zonneparken in stedelijk gebied en op bestaande bebouwde locaties in het landelijk gebied zoals rioolzuiveringsinstallaties, stortplaatsen maar ook op vrijkomende agrarische locaties.

Toetsing en conclusie

Elsendorp wil zelfvoorzienend worden. Daarom zijn in de regels voorwaarden gesteld aan de eisen voor het opwekken van duurzame energie. In het geval van Elsendorp worden alleen zonnepanelen en geen windturbines mogelijk gemaakt. Deze voorwaarden voor het opwekken van duurzame energie zijn afkomstig uit het provinciale beleid en uit de zonneladder van de gemeente Gemert-Bakel. Dit plan voldoet daarmee aan de eisen van het provinciaal beleid.

Vitaal platteland

In diverse artikelen binnen het provinciaal beleid, thema vitaal platteland, wordt een verbinding gelegd over het inpasbaar zijn van een ontwikkeling binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Om deze afweging te kunnen maken, is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden.

Een ontwikkelingsrichting biedt dit houvast voor initiatiefnemers bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan ook als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

Niet agrarische activiteiten

In de komende periode stoppen veel agrarische bedrijven. Om leegstand, verpaupering en criminaliteit te voorkomen en de vitaliteit van het Landelijk gebied te behouden is het bieden van hergebruiksfuncties op die vrijkomende percelen belangrijk. Anderszijds is het ook belangrijk oog te houden voor de effecten die dat meebrengt op de omgeving en elders. Wat betekent het toelaten van functies op percelen in het landelijk gebied voor de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen? Ontstaat er leegstand op de speciaal ontwikkelde bedrijventerreinen? Om de mogelijkheden voor hergebruik op een goede manier af te wegen, is de opstelling van een ontwikkelingsrichting essentieel. Uit die ontwikkelingsrichting volgen ook randvoorwaarden.

Toetsing en conclusie

Vanuit de visie Proeftuin Elsendorp is een doorvertaling gemaakt en zijn binnen dit plan gebiedsdekkende gebiedsbestemmingen opgenomen. Meer informatie over de gebiedsbestemmingen is te lezen in hoofdstuk 2.3 Uitwerking in visie. De visie is samen met de ondernemers en bewoners in Elsendorp opgesteld. Ontwikkelingen dienen dan ook te worden getoetst aan de ontwikkelingsrichting van de gebiedsbestemming en de daarbij geformuleerde vergunningsvoorwaarden.

Verder zijn de rechtstreekswerkende regels uit de diverse artikelen met betrekking tot het thema vitaal platteland en niet agrarische activiteiten voor zover relevant overgenomen in het bestemmingsplan.

Glastuinbouw

In de Omgevingsverordening zijn ten behoeve van de glastuinbouw concentratiegebieden aangegeven. In deze gebieden dient de glastuinbouw in Brabant zich te concentreren. Het bestemmingsplan bepaalt welke ontwikkeling binnen dit glastuinbouwgebied is toegestaan. Andere activiteiten mogen de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van glastuinbouw in dit gebied niet belemmeren.



Figuur 1.3 - glastuinconcentratiegebied ten noordwesten van het dorp (bron: provincie Noord-Brabant)

Toetsing en conclusie

Het glastuinbouwconcentratiegebied is overgenomen als gebiedsbestemming in dit bestemmingsplan. Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat het gebied wordt aangewezen als gebied waar de bestaande glastuinbouwbedrijven door kunnen groeien. Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. De transformatie en intensivering van activiteiten op bestaande bedrijfslocaties van niet Glastuinbouwbedrijven is mogelijk. Daarbij zijn ook niet agrarische functies welkom. Het splitsen van woningen is in dit gebied niet toegestaan. Hiermee is invulling gegeven aan het provinciaal beleid.

2.3 Waterschapsbeleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening.

2.3.1 Waterbeheerplan Aa en Maas 2022 - 2027

Het Waterschap AA en Maas is de waterbeheerder binnen het plangebied. In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2022-2027 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale, provinciale en regionale waterbeleid en beleid van de andere Nederlandse waterschappen. Het Waterschap laat zich leiden door haar missie: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten"

Het waterschap stelt de volgende ambities:

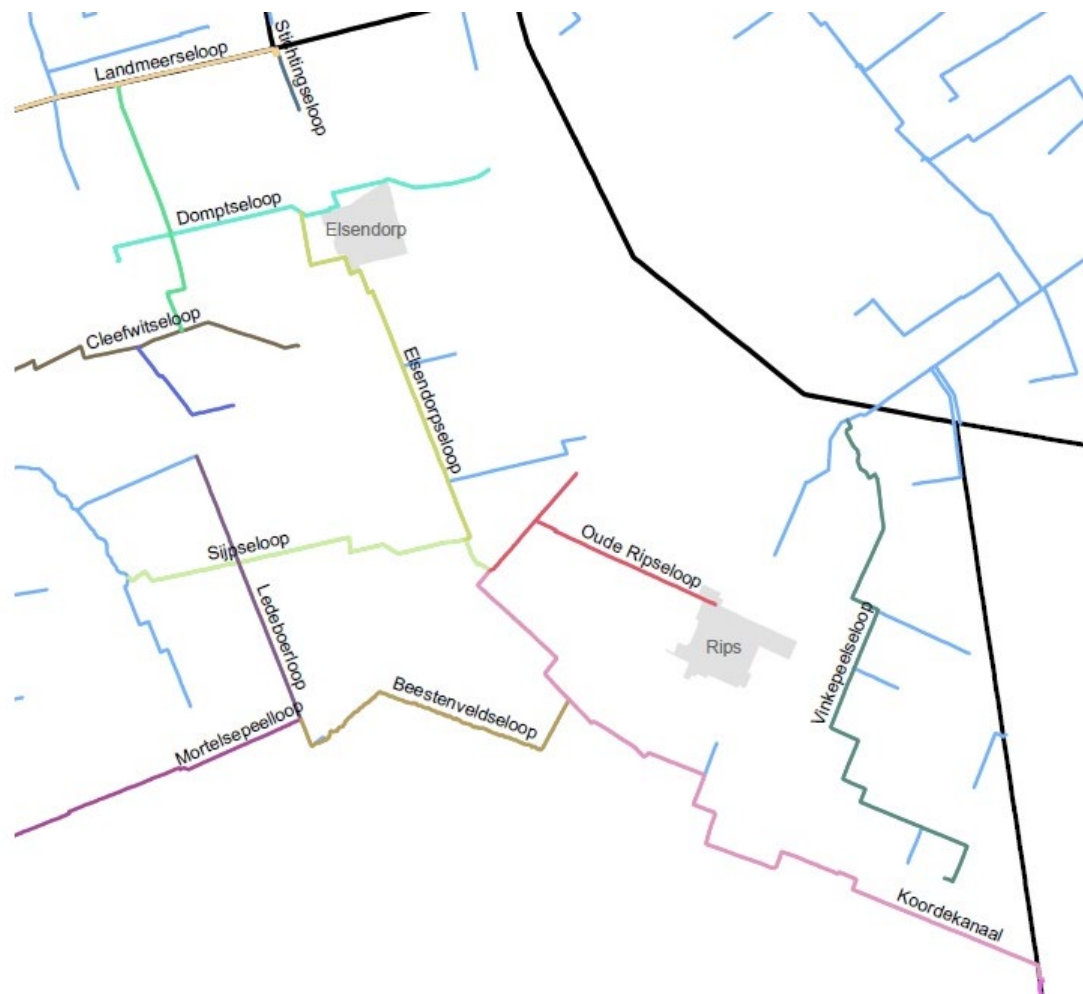
- goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, óók in extreem droge en extreem natte tijden;
- goed transport en een goede zuivering van het afvalwater in ons werkgebied.

Om de doelen en ambities waar te maken hanteert het waterschap drie programma's:

- Waterveiligheid - draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem - draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar;
 1. Deelprogramma: Voldoende water en omgaan met extreem weer (droog en nat)
 2. Deelprogramma: Gezond en natuurlijk water
- Afvalwaterketen - draait om het zuiveren van de afvalwaterketen.

Het waterschap toetst ruimtelijke ontwikkelingen op de volgende principes:

- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal Ontwikkelen;
- Vuil water en hemelwater scheiden;
- Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
- Waterschapsbelangen;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans.



Figuur 1.4 - overzicht belangrijkste waterlopen rondom Elsendorp inclusief naamgeving

Toetsing en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt tevens gestreefd naar een duurzamere manier om met water om te gaan en om water langer vast te houden. De aanleg van waterberging is dan ook één van de doelen uit de visie Proeftuin Elsendorp. Nieuwe initiatieven in het plangebied worden getoetst aan het waterschapsbeleid. Voor ieder initiatief wordt een separate watertoets uitgevoerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Met de structuurvisie+ stuurt de gemeente ontwikkelingen in de juiste richting. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gemeente streeft hierbij naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij.

Toetsing en conclusie

Met de verdeling van het plangebied in tweeën, het noordelijke dynamische buitengebied en het zuidelijke rustig buitengebied, wordt een balans gevonden in een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij.

2.4.2 Structuurvisie proeftuin Elsendorp

De hoofdlijn van de visie proeftuin Elsendorp is beschreven in Hoofdstuk 2 (Structuurvisie Proeftuin Elsendorp). In de visie wordt beschreven hoe bewoners, gemeente en provincie samenwerken op diverse onderwerpen, zoals leegstand en het samenwerken gezamenlijk optrekken in ontwikkelingen. De visie en het bijbehorende programma Meerwaardeplan worden samen met dit plan vastgesteld.

Toetsing en conclusie

Dit plan beschrijft de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied Elsendorp op basis van de visie Proeftuin Elsendorp en draagt zodoende bij aan de in de visie beoogde kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp. In dit plan zijn de kaders gesteld om o.a. leegstand tegen te gaan en ontwikkelingen gezamenlijk op te pakken.

2.4.3 Gemeentelijk waterplan 2019-2023

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

Toetsing en conclusie

Elsendorp wordt genoemd als een van de dorpen waarop het integraal werken, waarbij participatie een belangrijk onderdeel is, vereenvoudigd is. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hier dan ook verder invulling aangegeven. Het dorp kan zo middels de initiatieven en het gebiedsfonds sturen op een betere waterhuishouding in het gebied en bijvoorbeeld waterbergingen aanleggen.

2.4.4 Beleidskader plattelandswoningen

De 'Wet plattelandswoning' trad op 1 januari 2013 in werking. De wet wijzigt de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object. Deze wet bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij.

De gemeente Gemert-Bakel heeft na de inwerkingtreding van deze wet in 2013 eigen beleid geformuleerd om voormalige bedrijfswoningen om te kunnen zetten naar een plattelandswoning. Onder voorwaarden kan met dit beleid een dergelijke woning mogelijk gemaakt worden als voldaan wordt aan verschillende criteria:

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

Als voldaan wordt aan de criteria kan eventueel medewerking verleend worden aan het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

Toelichting

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is geschrapt. Via de ontwikkellagen worden nu mogelijkheden geboden voor plattelandswoningen.

2.4.5 Beleidsnotitie Boerderijsplitsing

Door woningsplitsing wordt bijgedragen aan behoud van cultuurhistorie en leefbaarheid. Om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied te behouden, is door de gemeente in 2005 besloten mee te werken aan boerderijsplitsing. De splitsing van het pand in twee woningen beoogt behoud van het cultureel (agraris) erfgoed en landschap door het 'organiseren van meer eigenaren'. Doel is bij te dragen (beheer en onderhoud) aan de toeristisch-recreatieve potentie en de herkenbaarheid en uniciteit van ons landschap en bebouwing. Door de splitsing van panden wordt bijgedragen aan nabuurschap en leefbaarheid. De splitsing is op basis van de cultuurhistorische betekenis van het pand of op basis van mantelzorg. De mantelzorgwoning kan zowel in het pand als buiten het bestaande pand georganiseerd worden. Nabuurschap op basis van mantelzorg heeft vergunning-technisch altijd een tijdelijk karakter. Door woningsplitsing wordt bijgedragen aan behoud van cultuurhistorie en leefbaarheid. Om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied te behouden, is door de gemeente in 2005 besloten mee te werken aan boerderijsplitsing. De splitsing van het pand in twee woningen beoogt behoud van het cultureel (agraris) erfgoed en landschap door het 'organiseren van meer eigenaren'. Doel is bij te dragen (beheer en onderhoud) aan de toeristisch-recreatieve potentie en de herkenbaarheid en uniciteit van ons landschap en bebouwing. Door de splitsing van panden wordt bijgedragen aan nabuurschap en leefbaarheid. De splitsing is op basis van de cultuurhistorische betekenis van het pand of op basis van mantelzorg. De mantelzorgwoning kan zowel in het pand als buiten het bestaande pand georganiseerd worden. Nabuurschap op basis van mantelzorg heeft vergunning-technisch altijd een tijdelijk karakter.

Toelichting

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is geschrapt. Via de ontwikkelingen worden nu mogelijkheden geboden voor boerderijsplitsing.

2.4.6 Gemeentelijk geurbeleid

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013" vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium "een aanvaardbaar woon - en leefklimaat" voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen toetswaarden worden gehanteerd.

Toelichting

Gezien de strengere normen uit de Verordening wil de gemeente deze normen hanteren voor zowel geur als fijn stof. Daar waar de gemeente strengere voorwaarden stelt, worden deze van toepassing verklaard.

2.4.7 Gemeentelijk archeologisch beleid

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

Het archeologiebeleid uit 2010 is in 2015 geëvalueerd. Samenvattend bestaat het archeologiebeleid uit drie beleidsregels:

1. De gemeente behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond en beschermt en behoudt deze redelijkerwijs waar mogelijk met dit beleid;
2. De gemeente Gemert-Bakel hanteert de oppervlakte van de effectieve bodem versturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting in een plangebied.
3. De gemeente hanteert een verstoringsdiepte van maximaal 0,4 meter beneden maaiveld.
4. De volgende 7 categorieën worden onderscheiden:
 - 1. Wettelijk beschermd archeologisch monument;
 - 2. Gebied van archeologische waarde;
 - 3. Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern;
 - 4. Gebied met een hoge archeologische verwachting;
 - 5. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
 - 6. Gebied met een lage archeologische verwachting;
 - 7. Gebied zonder archeologische verwachting.
5. Er zijn in de gemeente geen archeologische aandachtsgebieden of monumenten aangewezen. De aanwijzing hiervan is op grond van de archeologieverordening wel mogelijk.
6. De gemeente stelt daarnaast nog enkele specifieke richtlijnen in relatie tot het bepalen wanneer sprake is van een archeologische onderzoeksverplichting.
7. Het budget voor uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid is gebaseerd op het uitgangspunt 'de verstoorder betaald'.
8. Archeologische verenigingen of vrijwilligers dienen waar mogelijk betrokken te worden bij archeologisch onderzoek.
9. De uitgangspunten van het archeologiebeleid wordt vertaald in alle gemeentelijke bestemmingsplannen en worden actueel gehouden in de archeologieverordening.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

Toelichting

De vijf categorieën uit het gemeentelijk beleid zijn overgenomen als dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. De andere waarden komen niet voor in het plangebied. Hiermee is het archeologisch beleid geborgd in het omgevingsplan.

2.4.8 Gemeentelijk VAB-beleid

Er was behoefte aan een vernieuwd toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB). Het provinciaal beleid, de gemeentelijke structuurvisie en Visie Plattelandsontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt plaats in het vernieuwde VAB-beleid. Het toetsingskader helpt de burger, ondernemer, bestuurder als ook de ambtenaar en draagt bij aan een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen. Verrommeling en verstening van het landschap wordt tot een minimum beperkt door de ondernemer planologische ontwikkelingsruimte te bieden, mits hij/zij bereid is te investeren in het slopen en opruimen van overtollige gebouwen.

Toelichting

Via de ontwikkellagen worden mogelijkheden geboden om VAB's te herbestemmen.

2.4.9 Beleidsnota Bed & Breakfast

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot recreatie en toerisme is opgenomen in de Structuurvisie+. Hierin staat dat, vanwege het grote aantal bedden dat in de gemeente wordt ontwikkeld, de gemeente selectief is met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en de uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Een B&B betreft een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie, met een geringe uitstraling naar de omgeving. Dergelijke initiatieven passen binnen het selectieve beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie dat is geformuleerd in de Structuurvisie+. Doel van deze nota is de voorwaarden vast te leggen, waaraan moet worden voldaan om een B&B in de gemeente Gemert-Bakel te realiseren.

Toelichting

De uitgangspunten van de Beleidsnota Bed & Breakfast zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.4.10 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

In december 2015 is het nieuwe Beeldkwaliteitsplan Buitengebied door de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. In het buitengebied van Gemert-Bakel vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Naast landbouw vinden steeds meer nieuwe functies hun plaats in het buitengebied. Door deze trend is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te bewaken.

Het plan biedt richtlijnen over of de ontwikkeling past bij zijn omgeving en hoe deze ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In het Beeldkwaliteitsplan wordt verder ingegaan op de trends in het buitengebied. Daarnaast wordt op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het huidige buitengebied, onderscheid gemaakt in drie verschillende landschapstypen:

- Beekdallandschap;
- Kampenlandschap met oude akkers;
- Peelontginningenlandschap.

In deze drie gebieden zijn verschillende beeld dragers gelegen. De beelddragers in het plan zijn uitgesplitst in gehuchten, oude akkers, beken en waterlopen, bos en bomenrijen, houtwallen en –singels. Het beeldkwaliteitsplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied.

Toelichting

Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Bijlage 2 Toepassing Chw

Bijlage 3 planMER en passende beoordeling

Bijlage 4 Meerwaardeplan

Bijlage 5 Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde

Bijlage 6 Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 28a

Bijlage 7 Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 86

Bijlage 8 Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 96a

Bijlage 9 Ruimtelijke Onderbouwing Gerele Peel 53

Bijlage 11

Ruimtelijke Onderbouwing Paradijs 66

Bijlage 15

Nota inspraak en vooroverleg

REGELS

RHO ADVISEURS



Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	109
Artikel 1	Begrippen	109
Artikel 2	Wijze van meten	129
Hoofdstuk 2	Regels voor bestaand gebied	131
Artikel 3	Agrarisch	131
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	136
Artikel 5	Bedrijf	145
Artikel 6	Groen	152
Artikel 7	Maatschappelijk	154
Artikel 8	Natuur	157
Artikel 9	Recreatie	163
Artikel 10	Verkeer	166
Artikel 11	Water	168
Artikel 12	Wonen	170
Artikel 13	Wonen - Woon-werkgebied	175
Hoofdstuk 3	Regels voor ontwikkelingen	181
Artikel 14	Ontwikkeld gebied Wonen	181
Artikel 15	Groene dorpsmantel	182
Artikel 16	Intensief agrarisch ondernemen	183
Artikel 17	Gemengd gebied	184
Artikel 18	Glastuinbouw	185
Artikel 19	Natuurlijk buitengebied	186
Artikel 20	Transformatiegebied	187
Artikel 21	Afwijkingsregels gebiedsbestemmingen	188
Hoofdstuk 4	Regels voor het hele plangebied	197
Artikel 22	Leiding	197
Artikel 23	Waarde - Archeologie 4	199
Artikel 24	Waarde - Archeologie 5	201
Hoofdstuk 5	Algemene regels	203
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	203
Artikel 26	Algemene bouwregels	204
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	207
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	208
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	211
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	215
Artikel 31	Nadere eisen	216
Hoofdstuk 6	Overgangs- en slotregels	217
Artikel 32	Overgangsrecht	217
Artikel 33	Slotregel	218

Bijlagen regels

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan Keizersven 34
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 28a
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan Paradijs 66
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan Zeelandsedijk 80
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan Gerele Peel 53
Bijlage 6	Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 86
Bijlage 7	Zorgvuldige dialoog
Bijlage 8	Beeldkwaliteitsplan buitengebied
Bijlage 9	Monumentenlijst buitengebied
Bijlage 10	Rapport 'Gereedschapskist'
Bijlage 11	Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017
Bijlage 12	Lijst vergunningen Natuurbeschermingswet 1998/Wet natuurbescherming
Bijlage 13	Landschapsinpassingsplan Diepertsseweg 6
Bijlage 14	Landschapsinpassingsplan Diepertsseweg 22
Bijlage 15	Beplantingsplan Paradijs 19 deel 1
Bijlage 16	Beplantingsplan Paradijs 19 deel 2
Bijlage 17	Landschapsinpassingsplan Paradijs 49
Bijlage 18	Beplantingsplan Den Heikop 8
Bijlage 19	Erfbeplantingsplan Ripseweg 24
Bijlage 20	Beplantingsplan Zeelandsedijk 45
Bijlage 21	Waardebeschrijving en toetsingskader voor verbouwingen en aanpassingen Gerele Peel 49
Bijlage 22	Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel

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, 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 relicten.

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 Omgevingsverordening Noord-Brabant. 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 slaapplekken.

1.29 Bedrijf

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

1.30 Bedrijfs(vloer)oppervlak

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

1.31 Bedrijfsgebouw

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

1.32 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.

1.33 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon:

- 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.

1.34 Beeldbepalend pand

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

1.35 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

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

1.36 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 8 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast stellen beeldkwaliteitsplan.

1.37 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 Beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

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

1.41 Bestaand

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

1.42 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.

1.43 Bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij

De oppervlakte van een dierenverblijf die:

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

1.44 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.

1.45 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.46 Bestemmingsplan

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

1.47 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.48 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.

1.49 Bewijs van staldering

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

1.50 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'.

1.51 Bijgebouw

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

1.52 Biovergisting

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

1.53 Boerderij

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

1.54 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.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.58 Bouwlaag

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

1.59 Bouwperceel

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

1.60 Bouwvlak

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

1.61 Bouwwerk

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

1.62 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.

1.63 Buitenopslag

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

1.64 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.

1.65 Chalet

Een gebouwd 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.

1.66 Clubhuis

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

1.67 Columbaria

Bewaarplaatsen voor urnen bij een begraafplaats of een crematorium.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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;

1.71 Dagrecreatie

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

1.72 Defensiezones

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

1.73 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.

1.74 Dierenpension/-asiel

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

1.75 Dierenverblijf

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

1.76 Dove gevel

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

1.77 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;
- houdt rekening met en geeft inspraak aan omwonenden en andere betrokkenen;
- heeft slechts beperkte negatieve gevolgen voor het milieu, bodem, lucht en water (residuen, nutriënten en pesticiden);
- zorgt op basis van een doorgedreven 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 (zelf water zuiveren, energie opwekken en op streekniveau streven naar een kringloop van voedingsstoffen).

1.78 Erf

Het bouwperceel direct om een boerderij.

1.79 Evenemententerrein

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

1.80 Extensieve landbouw

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

1.81 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.

1.82 Gebouw

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

1.83 Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken.

1.84 Gemeentelijke bomenverordening

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

1.85 Gemeentelijke monumentenverordening

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

1.86 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.

1.87 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.

1.88 Groenblauwe waarden

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

1.89 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.

1.90 Groepsaccommodatie

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

1.91 Groepswoning

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

1.92 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.

1.93 Hekwerk

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

1.94 Hervestiging agrarisch bedrijf

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

1.95 Hobbymatig houden van dieren

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

1.96 Hokdierhouderij

Veehouderij met uitzondering van nertsenhoudery, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.97 Hoofdgebouw

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

1.98 Hoofdverblijf

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

1.99 Hoogzit

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

1.100 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.

1.101 Hotel

Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.102 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).

1.103 Humaan crematorium

Een inrichting voor verbranding van overleden mensen.

1.104 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.

1.105 Infiltratie

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

1.106 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.

1.107 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.

1.108 Inwoning

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

1.109 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.

1.110 Kampeerterrein

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

1.111 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.

1.112 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.

1.113 Klein geïsoleerd water

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

1.114 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.

1.115 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.

1.116 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.

1.117 Landbouwhuisdieren

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

1.118 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.

1.119 Landhuis

Een woning van allure op een landgoed.

1.120 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.

1.121 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.

1.122 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.

1.123 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.

1.124 Manege

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

1.125 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.

1.126 Melkrundveehouderij

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

1.127 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.

1.128 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.

1.129 Minicamping

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

1.130 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.

1.131 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.

1.132 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;

1.133 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.134 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

1.135 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.

1.136 Nevenfunctie / nevenactiviteit

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

1.137 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.

1.138 Nieuwvestiging

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

1.139 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.

1.140 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.

1.141 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.

1.142 Omgevingsvergunning

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

1.143 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).

1.144 Onverharde weg

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

1.145 Oorspronkelijk

In eerste instantie aanwezig.

1.146 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.

1.147 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.

1.148 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.

1.149 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.

1.150 Paardenhouderij

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

1.151 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.

1.152 Perceelsgrens

Een kadastrale grens van een perceel.

1.153 Plan

Het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPElsendorp-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel.

1.154 Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)

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

1.155 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.

1.156 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.

1.157 Recreatiewoning/zomerhuis/chalet

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

1.158 Ruimtelijke kwaliteit

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

1.159 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.

1.160 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);

1.161 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.

1.162 Streekproduct

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

1.163 Strooiveld

Terrein, bestemd om as van overledenen te verstrooien.

1.164 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.

1.165 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.

1.166 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.

1.167 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 12.

1.168 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.

1.169 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.

1.170 Twee-aaneengebouwde woning

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

1.171 Uitbreiding agrarisch bedrijf

Vergroting van het bestaande bouwvlak.

1.172 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.

1.173 Urnenveld

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

1.174 Veehouderij

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

1.175 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.

1.176 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.

1.177 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.

1.178 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 11). 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.

1.179 Vollegrondboomteelt

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

1.180 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.

1.181 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.

1.182 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.

1.183 Vormverandering van een bestemmingsvlak

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

1.184 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.

1.185 Waterberging

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

1.186 Waterhuishouding

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

1.187 Waterrecreatieve doeleinden 1

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

1.188 Waterrecreatieve doeleinden 2

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

1.189 Waterrecreatieve doeleinden 3

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

1.190 Wijzigingsplan

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

1.191 Woning

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

1.192 Woonboerderij

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

1.193 Wooneenheid

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

1.194 Zandwinning

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

1.195 Zorgpension

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

1.196 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.

1.197 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.

1.198 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant, 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;
- c. ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- d. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openbaar parkeerterrein' een openbaar parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingzone;

met daaraan ondergeschikt;

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

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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. de perceelsoppervlakte is minimaal 0,5 ha;
- g. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 25 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 8), 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- b. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- c. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 8), 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 8), 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- b. de teeltondersteunende voorzieningen dienen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk te zijn;
- c. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 d., 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 8), 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.

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

3.5.1 Verbod

- a. Het is verboden op of in de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het afgraven van de bodem;
 2. het ophogen van de bodem, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
 4. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
 5. het aanleggen van drainage;
 6. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m², waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 7. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
 8. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
 9. het 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
 4. het diepploegen en diepwoelen;
 5. het aanleggen van drainage;
 6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

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 (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderijen tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande (intensieve) veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- e. 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:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij': tevens intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- g. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- h. 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;
- i. mestbewerking, uitsluitend ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- j. één voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze woning wordt meegeteld in het op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit niet-agrarisch', tevens voor niet-agrarische nevenactiviteiten van milieucategorie 1 of 2, met een maximum van 5.000 m² van het bestemmingsvlak;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling burgerbewoning', (tijdelijk) gebruik als burgerwoning conform artikel 4.4.2;
- n. 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 9;
- o. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in Bijlage 9;
- p. verharding;
- q. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak; met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. de maximale 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 8);
 - 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 met de aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant, 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 met de provinciale aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant, 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, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- c. ter plaatse van de provinciale aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant 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. de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat;
 2. 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;
 3. 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;
 4. 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. aangetoond dient te zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- i. indien de gronden zijn gelegen binnen de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- j. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
- k. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- 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.

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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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;
- k. het gebruiken van gronden en/of opstallen 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 4.5.2 of 4.5.3 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 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 de verkoop van maximaal 5% branche vreemde/aanverwante artikelen toegestaan.

4.5.2 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 11 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 4.5.3 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.

4.5.3 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:

- l. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats binnen de bestaande bedrijfswoning/vergonde woongedeelten van de bebouwing;
- m. de tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in een als 'plattelandswoning' aangeduide bedrijfswoning;
- n. 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;
- o. 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;
- p. 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;
- q. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten bedrijfswoning voldoet aan het SNF-keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen;
- r. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- s. 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 11 bij de regels;
- t. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- u. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 10 jaar na de datum waarop ze is verleend;
- v. 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 4.5.2 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.

4.6 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 9 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 'caravanstalling' een caravanstalling;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw -2 ' een bedrijfsverzamelgebouw tot en met milieucategorie 2;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf' een kraanverhuurbedrijf;
- q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meststoffentransportbedrijf' een meststoffentransportbedrijf;
- r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recreatiebedrijf' een recreatiebedrijf;
- s. 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;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf' een loon- en grondverzetbedrijf;
- u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' een buitenopslag;

als mede voor:

- v. verharding;

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

met dien verstande dat:

- z. 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 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 8);
 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

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 bedrijfsactiviteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande 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 I. 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*

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

- a. er moet sprake zijn van een niet-agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- b. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- c. maximaal 100 m² vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet verkocht worden in de winkel;
- e. er dient een bedrijfsplan te zijn, waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd.

5.5.2 *Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten*

Burgmeester 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. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen en andere centrumfuncties;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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'; Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- b. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- c. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
- d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen.

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 8).

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 perceelsafscheidingen 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 en 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 de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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.

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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandweg':
 1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
 2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
 4. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
 5. het aanleggen van drainage;
 6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m², met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 7. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;

4. het diepploegen en diepwoelen;
5. het aanleggen van drainage;
6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

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 8).
- 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, ~~tenzij op de verbeelding anders aangeduid;~~
- 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
 4. het diepploegen en diepwoelen;
 5. het aanleggen van drainage;
 6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

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 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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 9;
- 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 9;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorische waardevolle bebouwing' , tevens voor behoud en bescherming van het pand zoals opgenomen in Bijlage 21;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - nevenfunctie horeca', tevens een horecabedrijf aan huis;
- 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 10);
- 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 perceelsgrens' een bijbehorend bouwwerk aan één zijde in de perceelsgrens 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', 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.

12.6 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 woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd uitsluitend ter plaatse vervaardigde producten en internethandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. geen showrooms zijn toegestaan;
- g. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 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 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 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:

- 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 provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. het 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 6,5m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11m;
- 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 perceelgrens 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 perceelgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 5m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens 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 geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' 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 Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013, als vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2013, 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 voornoemd 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 Ontwikkelgebied Wonen

14.1 Toegestane activiteiten

In het 'Ontwikkelgebied Wonen' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. wonen;
- b. natuur en groen;
- c. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Ontwikkelgebied Wonen.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

14.2 Ambities

In het 'Ontwikkelgebied Wonen' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig groen woongebied waar gewoond en geleefd kan worden door iedereen;
- b. als primaat een woongebied in een aantrekkelijk landschap;
- c. innovatieve woonconcepten;
- d. nieuwvestiging is toegestaan als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing en verharding niet toeneemt, hierbij geldt dat bebouwing alleen kan worden gesloopt in ruil voor bebouwing en verharding in ruil voor verharding;
- e. een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur.

14.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 14.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1 Algemeen geldende voorwaarden en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 14.1.

Voor zover de in lid 14.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1 Algemeen geldende voorwaarden en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 14.1.

Artikel 15 Groene dorpsmantel

15.1 Toegestane activiteiten

In de 'Groene dorpsmantel' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

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

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

15.2 Ambities

In het 'Groene dorpsmantel' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor natuurherstel, waterberging en recreatie;
- c. verbinding van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. behoud van cultuurhistorische waarden;
- e. uitbreiding van functies met een natuurdoel;
- f. realisatie Natuur Netwerk Brabant (NNB).

15.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

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

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 15.1.

Voor zover de in lid 15.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 21.1, behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 15.1.

Artikel 16 Intensief agrarisch ondernemen

16.1 Toegestane activiteiten

In 'Intensief agrarisch ondernemen' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. duurzame en innovatieve agrarische bedrijvigheid, waaronder veehouderij;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
 2. opwekking van duurzame energie;
- c. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen, water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Intensief agrarisch ondernemen.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

16.2 Ambities

In het 'Intensief agrarisch ondernemen' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor veehouderijen;
- c. ruimte voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid;
- d. vermindering van het aantal woningen;
- e. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

16.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 16.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 16.1.

Voor zover de in lid 16.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 16.1.

Artikel 17 Gemengd gebied

17.1 Toegestane activiteiten

In 'Gemengd gebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. wonen;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
 3. vrijetijdseconomie;
 4. opwekking van duurzame energie;
 5. 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 Gemengd gebied.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

17.2 Ambities

In het 'Gemengd gebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat een woon-werkgebied met kleinschalige met milieucategorie 1 en 2 of een qua milieubelasting vergelijkbare activiteit, met innovatieve en duurzame bedrijven gericht op functiemenging;
- c. nieuwvestiging is toegestaan als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing en verharding niet toeneemt, hierbij geldt dat bebouwing alleen kan worden gesloopt in ruil voor bebouwing en verharding in ruil voor verharding;
- d. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties:
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

17.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

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

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.10, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 17.1.

Voor zover de in lid 17.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.10, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 17.1.

Artikel 18 Glastuinbouw

18.1 Toegestane activiteiten

In 'Glastuinbouw' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. glastuinbouw;
- b. transformatie van bestaande erven naar bij de omgeving passende niet agrarische bedrijfsmatige activiteiten;
- c. activiteiten gericht op versterking natuurlijke en landschappelijke waarden
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Glastuinbouw.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

18.2 Ambities

In het 'Glastuinbouw' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. ruimte voor bestaande bedrijvigheid om de huidige bedrijfsvoering door te zetten of te wijzigen;
- c. als primaat een doorgroeigebied voor bestaande glastuinbouwbedrijven;
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

18.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

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

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.5, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 18.1.

Voor zover de in lid 18.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.5, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 18.1.

Artikel 19 Natuurlijk buitengebied

19.1 Toegestane activiteiten

In 'Natuurlijk buitengebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. natuur en groen;
- b. wonen;
- 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 agrarische bedrijvigheid;
- g. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Natuurlijk buitengebied .

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

19.2 Ambities

In het 'Natuurlijk buitengebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor natuur en extensieve dagrecreatie;
- c. behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, in het bijzonder het rijksmonument de Annehoeve en het gehucht Vossenbergh;
- d. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven) functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapstructuur;
 - Kleinschalig energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

19.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 19.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.11, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 19.1.

Voor zover de in lid 19.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.11, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 19.1.

Artikel 20 Transformatiegebied

20.1 Toegestane activiteiten

In 'Transformatiegebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. niet agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 1. bij de omgeving passende niet-agrarische bedrijven geschikt voor functiemenging;
 2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. vrijetijdseconomie;
 5. 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 Transformatiegebied.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

20.2 Ambities

In het 'Transformatiegebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor transformatie van voormalig intensieve veehouderijen;
- c. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven) functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

20.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 20.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 20.1.

Voor zover de in lid 20.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 20.1.

Artikel 21 Afwijkingsregels gebiedsbestemmingen

21.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen

21.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- 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.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

- d. 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 natuurwaarde aantasten;
 3. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- e. 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';
- f. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- g. in aanvulling op sub e en f geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. 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;
- l. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- m. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10^{-6} contour van een risicobron;
- n. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- o. de bodemkwaliteit en geschikt is;
- p. de bodemopbouw en geohydrologische situatie geschikt zijn.

Ten aanzien van nieuwvestiging:

- q. nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen 'Gemengd gebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' indien feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing wordt gesloopt binnen het gehele plangebied ten aanzien van de feitelijke aanwezig bebouwing bij ter inzage legging van dit bestemmingsplan;
- r. het binnen het plangebied verhuizen van functies wordt niet gezien als nieuwvestiging, zolang deze functie verhuist naar een gebiedsbestemming waar binnen deze functie past bij de toegestane activiteiten en ambities;

Ten aanzien van uitbreiding van de verharding:

- s. dient feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing binnen het gehele plangebied te worden gesloopt ten aanzien van de feitelijke aanwezig verharding bij ter inzage legging van dit bestemmingsplan;

Ten aanzien van tijdelijke huisvesting van werknemers:

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

21.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie

- a. bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak en passend is in de omgeving;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn zonneparken mogelijk buiten het bouwvlak indien:
 - 1. de minimale oppervlakte 0,5 hectare bedraagt;
 - 2. de locatiekeuze dient door de initiatiefnemer is gemotiveerd aan de hand van de zonneladder;
 - 3. de maximale oppervlakte 10 hectare betreft;
 - 4. bij een oppervlakte groter dan 6 ha onderbouwd dient te worden waarom er is gekozen voor een grotere oppervlakte dan 6 ha;
 - 5. De bouwhoogte van zonneparken bedraagt maximaal 3 meter tenzij ten behoeve van de constructie een hogere bouwhoogte is vereist en deze inpasbaar is in de omgeving;
 - 6. een bebouwingspercentage van maximaal 75% van het veld wordt aangehouden ter bescherming en behoud van bodemleven, water en biodiversiteit;
 - 7. deze niet is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - 8. uit onderzoek blijkt dat de capaciteit voor het opwekken van duurzame energie in stedelijk gebied, op bestaande bouwpercelen en rekening houdend met de ontwikkelingsmogelijkheden van windenergie onvoldoende is;
 - 9. de ontwikkeling vindt plaats op een op basis van het Afwegingskader zonnelvelden geschikte locaties voor zelfstandige opstellingen van zonnepanelen, gelet op zorgvuldig ruimtegebruik en omgevingskwaliteit;
 - 10. de ontwikkeling qua omvang inpasbaar is in de omgeving;
 - 11. de ontwikkeling op regionaal niveau is afgestemd met omliggende gemeenten en de netwerkbeheerder, gelet op de ontwikkeling van overige duurzame energie initiatieven in de omgeving;
- c. Ten aanzien van het bepaalde in b. geldt tevens dat:
 - 1. de omgevingsvergunning geldt voor een bepaalde termijn, die ten hoogste 25 jaar bedraagt;
 - 2. na het verstrijken van de termijn wordt de vóór de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld en wordt de opstelling voor zonne-energie verwijderd;
 - 3. voor het gestelde onder b. wordt financiële zekerheid gesteld.

21.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij

- a. ter plaatse is alleen een zorgvuldige veehouderij toegestaan;
- b. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 hectare;
- c. in afwijking op het bepaalde in lid b, geldt dat de uitbreiding 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. de ontwikkeling is vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar in de omgeving;
- e. mestbewerking is uitgesloten tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
- f. omschakeling naar een hokdierhouderij, pluimveehouderij en/of geitenhouderij is niet toegestaan.

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

- g. er wordt voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
 1. waarbij ter hoogte van de provinciale aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- h. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- i. aangetoond wordt dat:
 1. de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 2. het initiatief op gevoelige objecten 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) hetgeen betekent dat de toename niet meer mag bedragen dan 1,2 µg/m³;
- j. gemotiveerd wordt:
 1. dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, en;
 2. welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gevraagd en worden genomen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen;

- 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 herbesteding 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 herbesteding 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.

21.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven

- a. uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. Binnen 'Transformatiegebied', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is maximaal 5.000 m² aan kassen toegestaan;
- c. Binnen 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel':
 1. permanente teeltondersteunende voorzieningen tot maximaal 3 hectare;
 2. Bouw of uitbreiding kassen is niet toegestaan.

21.1.5 Voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven

- a. Binnen de gebiedsbestemming 'Glastuinbouw' is alleen uitbreiding mogelijk; tot maximaal 3 hectare netto glas;
- b. Binnen de gebiedsbestemming 'Glastuinbouw' zijn de regels zoals opgenomen in artikel Artikel 18 Glastuinbouw van toepassing.

21.1.6 Voorwaarden voor overige agrarische bedrijven

- a. Binnen de zone 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel' is geen vestiging van overige agrarische bedrijven toegestaan;
- b. Omschakeling naar en uitbreiding van overige agrarische bedrijven is toegestaan tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel, onder de voorwaarden dat:
 1. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
 3. er geen mestbewerking plaatsvindt.

21.1.7 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven

- a. Binnen 'Transformatiegebied', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is omschakeling naar en uitbreiding van agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel.
1. waarbij een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is uitgesloten.

21.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
 2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m² verkoopvloeroppervlak;
 3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
 4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
 5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
 6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

21.1.9 Voorwaarden voor recreatiebedrijven

- a. Uitbreiding of vestiging van recreatiebedrijven is toegestaan tot maximaal 1 hectare bebouwing;
- b. In afwijking van het gestelde onder a kan een grotere oppervlakte bebouwing worden toegestaan als er bebouwing wordt gesloopt voor de omvang van de bebouwing die boven de 1 hectare;
- c. Per bedrijf zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan;
- d. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- e. het terrein en de woningen worden bedrijfsmatig beheerd.

21.1.10 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied'

Ten aanzien van de gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' geldt dat:

- a. bedrijvigheid de mogelijkheden in het naastgelegen '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 'gemengd gebied' een richtafstand van maximaal 50 m.

21.1.11 Voorwaarden voor 'Natuurlijk buitengebied'

Ten aanzien van de gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' geldt dat ontwikkelingen alleen binnen bestaande erven mogen worden gerealiseerd.

21.1.12 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 geldende gemeentelijke parkeerbeleidsnota ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

2. het gemeentelijk waterbeleid ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- o. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als Bijlage 22 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.

21.1.13 Voorwaarden grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen

De maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² die geldt voor bijbehorende bouwwerken bij woningen mag worden vergroot, mits voldaan 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';
- 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.

21.1.14 Voorwaarden plattelandswoning

Ten behoeve van het gebruik 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.

Hoofdstuk 4 Regels voor het hele plangebied

Artikel 22 Leiding

22.1 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.

22.2 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'.

22.3 Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de in 22.1 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 binnen de veiligheidszone van de dubbelbestemming 'Leiding' ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', enig bouwwerk te bouwen zonder toestemming van de leidingbeheerder.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.3 onder b. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', mits:

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

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

22.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 22.1 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, diep ploegen, 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.

22.5.2 Uitzonderingen

Het in 22.5.1 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.

22.5.3 Weigeren omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken/werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten 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.

22.5.4 Advies

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 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.

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 4'.

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 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 ongeschikte 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 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 24 Waarde - Archeologie 5

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 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.

24.2.2 Voorrangsregeling

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

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.1 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.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op de in 24.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van 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.

24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 24.4.1 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 ongeschikte 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.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 24.4.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 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 25 Anti-dubbelregel

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

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Bestaande afstanden en andere maten

26.1.1 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.

26.1.2 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.

26.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 26.1.1 en 26.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

26.2 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.

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 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 8

26.5 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.

26.6 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
- a. het bepaalde in 26.2 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 26.5, 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 26.5, aanhef en onder c, mits hierdoor geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van de desbetreffende verbindingzone.

26.7 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 of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden;
- d. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient, waar van toepassing, de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het desbetreffende beplantings-/inrichtingsplan, als bijlage bij deze planregels, gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

26.8 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 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Algemeen

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

27.2 Bestaand legaal gebruik

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

27.3 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.

27.4 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 13 tot en met Bijlage 20 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).

27.5 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 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het woon- en leefklimaat als bedoeld in artikel 28.2 tot en met artikel 28.6 en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de betreffende gebiedsaanduiding.

28.2 Milieuzone - beperking geluidhinder

28.2.1 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.

28.2.2 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.

28.2.3 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.

28.2.4 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.

28.3 Milieuzone - beperking geurhinder

28.3.1 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.

28.3.2 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.

28.3.3 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.

28.3.4 *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.

28.4 **Veiligheidszone - bevi 1**

28.4.1 *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.

28.4.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.4.1 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.

28.5 **Veiligheidszone - bevi 2**

Op de gronden ter plaatse van de 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).

28.6 **Vrijwaringszone - waterloop**

28.6.1 *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.

28.6.2 *Bouwregels*

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

28.6.3 *Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.6.2 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.

28.6.4 *Strijdig gebruik*

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

28.6.5 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 29 Algemene afwijkingsregels

29.1 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 11 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.

29.2 Algemene bouwafwijkingen

Bij toepassing van de in 29.2 tot en met 29.8 beschreven bevoegdheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit en/of het afwijken van de bouwregels, dient naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate voldaan te worden aan de hierna volgende voorwaarden.

29.2.1 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.

29.2.2 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, oppervlaktematens 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.

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

29.2.4 *Afwijken algemeen bouwverbod*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 26.5 onder a, mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

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

29.4 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
 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 bestaande 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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';
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

29.5 Onderlinge afstand gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale onderlinge afstand van 15 meter tussen bouwwerken, mits een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

29.6 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 nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit een verbetering oplevert;
- b. de nieuwe situering om verkeerstechnische redenen zoals de afstand tot de weg een verbetering oplevert;
- c. de bestaande woning wordt gesloopt;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

29.7 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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'.

29.8 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 (significante) meerwaarde heeft voor het 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'.

29.9 Waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van artikel 27.4 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.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

30.1 Wijziging beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel, zoals opgenomen in Bijlage 8 bij de regels, te wijzigen indien aanpassingen noodzakelijk zijn op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de planperiode.

30.2 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.

30.3 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).

30.4 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 31 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 26 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 32 Overgangsrecht

32.1 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.

32.2 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 33 Slotregel

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Keizersven 34

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 28a

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan Paradijs 66

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan Zeelandsedijk 80

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan Gerele Peel 53

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 86

Bijlage 7 Zorgvuldige dialoog

Bijlage 8 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Bijlage 9 Monumentenlijst buitengebied

Bijlage 10

Rapport 'Gereedschapskist'

**Bijlage 12 Lijst vergunningen Natuurbeschermingswet
1998/Wet natuurbescherming**

Bijlage 13

Landschapsinpassingsplan Diepertseweg 6

Bijlage 15

Beplantingsplan Paradijs 19 deel 1

Bijlage 16

Beplantingsplan Paradijs 19 deel 2

Bijlage 18

Beplantingsplan Den Heikop 8

Bijlage 21 Waardebeschrijving en toetsingskader voor verbouwingen en aanpassingen Gerele Peel 49

**Bijlage 22 Handleiding Boerderijsplitsing gemeente
Gemert-Bakel**

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



