



Ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen”

(Bestemmingsplanregels)



in steenbergen staat u sterk

Bestemmingsplanregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Artikel 3	Agrarisch	27
Artikel 4	Agrarisch – Glastuinbouwgebied	52
Artikel 5	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	60
Artikel 6	Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden	68
Artikel 7	Bedrijf – 1	76
Artikel 8	Bedrijf – 2	87
Artikel 9	Bedrijf – 3	98
Artikel 10	Bedrijf – 4	104
Artikel 11	Bedrijf – Nutsvoorziening	110
Artikel 12	Groen	112
Artikel 13	Maatschappelijk – Molen	113
Artikel 14	Natuur	116
Artikel 15	Recreatie – Ruitersport	119
Artikel 16	Recreatie – Dagrecreatie	121
Artikel 17	Recreatie – Jachthaven – 1	130
Artikel 18	Recreatie – Jachthaven – 2	133
Artikel 19	Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1	139
Artikel 20	Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2	145
Artikel 21	Recreatie – Verblijfsrecreatie – 3	147
Artikel 22	Sport	155
Artikel 23	Verkeer – 1	158
Artikel 24	Verkeer – 2	162
Artikel 25	Water	164
Artikel 26	Wonen	167
Artikel 27	Overig – Dijk	179
Artikel 28	Leiding – Gas	181
Artikel 29	Leiding – Hoogspanning	183
Artikel 30	Leiding – Riool	185
Artikel 31	Leiding – Water	187
Artikel 32	Waarde – Natura 2000	189
Artikel 33	Waarde – Waardevolle dijk	190
Artikel 34	Waterstaat – Waterkering	192
Hoofdstuk 3	Algemene regels	195
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	195
Artikel 36	Algemene bouwregels	196
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels	198
Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	201
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	202
Artikel 40	Algemene procedureregels	203
Artikel 41	Overige regels	204
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	207
Artikel 42	Overgangsrecht	207

Artikel 43 Slotregel 208

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen" van de gemeente Steenbergen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0851.bgBPstbgeheel-o001 met de bijbehorende regels;

1.3 AAB

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 abiotische waarde

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.7 afhankelijke woonruimte

een gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 agrarisch bedrijf

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch bedrijf, grondgebonden

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.10 agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

1.11 agrarisch bedrijf, glastuinbouw

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

1.12 agrarisch bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.13 agrarisch technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking, mesthandel, mestbewerking en/of biomassavergisting. Mestopslag is enkel ondersteunend aan de toegestane bedrijfsmatige activiteiten toegestaan;

1.14 agrarisch verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking, mesthandel, mestbewerking en/of biomassavergisting. Mestopslag is enkel ondersteunend aan de toegestane bedrijfsmatige activiteiten toegestaan;

1.15 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers (eventueel inclusief mast), de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.16 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.17 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het (deel van een) bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd;

1.19 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.20 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.21 bedrijf aan huis

het aan huis geheel of overwegend door middel van handwerk uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, geen detailhandel zijnde;

1.22 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.23 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.24 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.25 beroep aan huis

het door de bewoner van de woning beroepsmatig uitoefenen van of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied (met uitzondering van een kappersbedrijf), dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.26 bestaand

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw op een bouwperceel, dat door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.30 biomassavergisting

het omzetten van de biologisch afbreekbare fractie van producten, afvalstoffen en residuen van de landbouw (inclusief plantaardige en dierlijke stoffen), de bosbouw en aanverwante bedrijfstakken, alsmede de afbreekbare fractie van industrieel en huishoudelijk afval. in biogas (methaan en koolstofdioxide) in een anaërobe (zuurstofloze) omgeving.

1.31 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;

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwlaag

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

1.34 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.35 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

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

1.38 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.39 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.40 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw, met dien verstande dat in onderhavige regels lessenaarsdaken niet zijn toegestaan;

1.41 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 gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.42 differentiatievlak

een als zodanig door differentiatiegrenzen omsloten vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen, mogen worden opgericht;

1.43 ecologische hoofdstructuur

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.44 ecologische verbindingszone

bij dit bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.45 ecologische waarde

aanwezige en potentiële waarde, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.46 educatief medegebruik

een educatief gebruik van gronden en bouwwerken dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan;

1.47 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienst van het gebruik van dat gebouw en voor zover dit plan een dergelijke inrichting niet verbiedt;

1.48 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals onder andere wandelen, fietsen, kanoën en varen;

1.49 gebouw

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

1.50 gemengde plattelandseconomie

een economie waar naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etc is. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties;

1.51 geluidzoneringsplichtige inrichting

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in onderdeel D van bijlage 1 van het Bor;

1.52 groepsrisico

de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding) én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.53 hoofdgebouw

een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.54 horeca

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 intensieve veehouderij

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

1.56 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijke recreatief nachtverblijf;

1.57 kamperen

het genieten van recreatief verblijf, indien dit omvat overnachting anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning, danwel een vaartuig

1.58 kant van de weg

de kant van de weg is de dichtstbijzijnde bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer – 1';

1.59 kas

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

1.60 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of maximaal 0,5 m boven het peil, onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk

1.61 kleinschalige dagrecreatieve voorziening

voorzieningen ten behoeve van aan het buitengebied gebonden dagrecreatie, zoals speeltuinen, verhuur van fietsen / huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmaker, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.62 kleinschalige horeca

kleinschalige horeca die gericht is op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn een thee- en koffieschenkerij, ijs- / snackverkooppunt en rustpunt voor passanten (fietsers, wandelaars, etc.);

1.63 kleinschalige vorm van recreatie en toerisme

het bieden van gelegenheid voor verpozing en/of verblijf op een wijze waarbij landschapsbeleving en rust voorop staat, hierbij moet met name worden gedacht aan een Bed & Breakfast, een minicamping, kleinschalige horeca en kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen (zoals een speeltuin, verhuur van fietsen / huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen activiteiten);

1.64 kunstwerken

een civieltechnische constructie of installatie in de infrastructuur die een of meer functies vervult zoals onder andere onderdoorgangen, duikers, overkluisingen;

1.65 kwaliteitsverbetering landschap

een uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven. De verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing (van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012);
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones

1.66 kwetsbare objecten

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in onderdeel a, onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Staatsblad 2004, 250);
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in ie winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.67 lage tunnels

bouwwerken of andere werken, met een hoogte van maximaal 1,5 meter, overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen tot het kweken, trekken, vermeederen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.68 landschapselementen

ecologisch en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha, onder een agrarische productiefunctie;

1.69 landschappelijke waarde

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.70 maatschappelijk

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen;

1.71 manege

een niet-agrarisch bedrijf, dat is gericht op het verzorgen en dressereren en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen;

1.72 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.73 mestbewerking

behandelen van dierlijke mest, zodat deze beter als mest kan worden gebruikt, of voor een andere functie geschikt wordt (in tegenstelling tot mestverwerking). De mest ondergaat een fysieke verandering, waarbij het totaal aan elementen in de meststoffen behouden blijft;

1.74 mestverwerking

het proces om (drijf) mest af te breken door onder andere mestvergisting om te zetten in nieuwe en bruikbare producten zodat energie uit biomassa of te bewerken tot kwalitatief hoogwaardige meststoffen;

1.75 milieucategorie

milieucategorie zoals beschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009;

1.76 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten, zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

1.77 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.78 nevenactiviteit

een bedrijfs-, of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.79 niet-agrarisch bedrijf

niet aan het buitengebied gebonden bedrijf, waaronder begrepen een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf;

1.80 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.81 omschakeling

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm danwel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm;

1.82 ondergeschikte detailhandel

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend;

1.83 overige teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen die niet in de categorie van permanente of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geplaatst kunnen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, anti-onkruiddoek en boomteelthekken. De stellages onder de regenkappen mogen jaarrond blijven staan;

1.84 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal 1 wand en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport;

1.85 paalkamperen

vorm van kamperen, die alleen is toegestaan binnen een straal van 10 meter rondom een speciaal hiervoor door Staatsbosbeheer geplaatste pomp, waarbij een tent niet langer dan 72 uur aanwezig mag zijn en waarbij een maximum geldt van 3 trekkerstentjes per paalkampeerplaats;

1.86 paardenhouderij

- a. productiegerichte paardenhouderij (diergerichte paardenhouderij)
een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.
- b. gebruiksgerichte paardenhouderij (mensgerichte paardenhouderij)
een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone (inclusief het in pension houden van paarden van derden).

1.87 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.88 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas, zoals bakken op stellingen (aardbeien) en containervelden;

1.89 plaatsgebonden risico

de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding), aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven;

1.90 productiegebonden detailhandel

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of voortgebracht;

1.91 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.92 recreatiebedrijf

een bedrijf dat het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfs- of dagrecreatie tot doel heeft;

1.93 regionaal waterbergingsgebied

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan;

1.94 relatie

een aanduiding op de verbeelding dat aangeeft dat bebouwing op verschillende locaties behoort tot één (agrarisch) bedrijf of woning en derhalve één bestemmingsvlak aanwezig is;

1.95 reserveringsgebied waterberging

gebied dat mogelijk in de toekomst noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan;

1.96 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden tot bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

1.97 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte, zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte;

1.98 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.99 Staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.100 standplaats

de aaneengesloten grond, waarop één kampeermiddel gesitueerd is of gesitueerd kan worden;

1.101 statische goederen

goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (antieke) auto's, boten, caravans en dergelijke. De goederen zijn niet bestemd voor handel en/of worden niet opgeslagen voor een elders gevestigd bedrijf;

1.102 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij;

1.103 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

het tijdelijk, gedurende maximaal 6 maanden per jaar (afhankelijk van de teelt), bouwen en/of aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen. Hieronder worden verstaan folies (afdekfolies en acryldoek, vlakveldfolie), insectengaas, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten (waarbij de palen jaarrond mogen blijven staan), vraatnetten, lage tunnels, schaduwnetten en dergelijke, in de vorm van:

- hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een minimale hoogte van 0,5 meter en een maximale hoogte van 5 meter;
- lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale hoogte van 0,5 meter;

1.104 tijdelijke huisvesting tijdelijke medewerkers

het huisvesten van werknemers, die in een situatie van een grote arbeidsbehoefte op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.105 toerisme en recreatie binnen het buitendijks gelegen gebied

het bieden van gelegenheid voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en horeca die qua omvang en oppervlakte passend zijn in het buitengebied;

1.106 toeristisch kamperen

caravans, kampeerauto's en tenten, welke op een bepaalde plaats niet duurzaam standplaats hebben ingenomen; onder niet duurzaam wordt verstaan het niet langer dan 4 weken aaneengesloten standplaats innemen;

1.107 (sier)tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een (bedrijfs)woning ingericht als tuin, voor zover gelegen buiten het aangegeven bouwvlak. Deze gronden zijn geen erf;

1.108 VAB-vestiging

vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwvlak waarbinnen dit bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

1.109 volwaardig agrarisch bedrijf

bedrijf met de omvang van minimaal één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

1.110 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.111 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.112 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, inlaten etc.

1.113 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terisiellegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

1.114 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat bestaat uit een complex van ruimten, qua inrichting en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen in de vorm van één huishouden, waaronder;

- a. vrijstaande woning: een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daarbij behorende bijbehorende bijgebouwen;
- b. twee-aaneen gebouwde woning:
 1. een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;
 2. een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen één of meer gemeenschappelijke wanden heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bijgebouwen.
- c. aaneen gebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.115 wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat bestaat uit een complex van ruimten, qua inrichting en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen in de vorm van één huishouden;

1.116 woonwagen

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.117 wonen

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.118 zoekgebied ecologische verbindingszone

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd;

1.119 zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen;

1.120 zomerhuis klasse ZH2

elk permanent ter plaatse aanwezig recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.121 zomerhuis klasse ZH3

een gebouw, geen woonkeet, caravan, sta-caravan of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door steeds wisselende (groepen van) personen, (delen van) gezinnen of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en dat niet fungeert als permanent- of hoofdwoonverblijf;

1.122 zorgboerderij

de opvang van mensen met een zorgvraag hetzij als niet-agarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwvlak, waarbij het meewerken op het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van realisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 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; bij de goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer

dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakkappel(len) als goothoogte aangemerkt;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 afstand tot de bouwgrens

tussen de grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één grondgebonden agrarisch bedrijf per bouwvlak;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van glastuinbouw toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij tevens ondergeschikte grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'silo', uitsluitend sleufsilo's;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwvlak op afstand', een agrarisch bouwvlak op afstand;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – constructiebedrijf', tevens voor een constructiebedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – fouragebedrijf', tevens voor een fouragebedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kweken en houden van postduiven', een bedrijf voor het kweken en houden van postduiven;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – loonwerkbedrijf', tevens voor een loonwerkbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag', tevens voor mestopslag;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenfunctie intensieve veehouderij' is uitsluitend een niet-grondgebonden rund- en veehouderij als neventak bij het grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – platteland vernieuwing', tevens groepsarrangementen in het kader van de regionale platteland vernieuwing;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – reparatiebedrijf', tevens voor een reparatiebedrijf voor landbouwmachines;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – slachterij', tevens voor een slachterij;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens voor een zorgboerderij;
- p. ter plaatse van een agrarisch bedrijf is productiegebonden detailhandel toegestaan tot maximaal 100 m²;
- q. per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijgebouwen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waar geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', waar het maximum aantal woningen is toegestaan zoals op de verbeelding weergegeven;
- r. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- s. bijbehorende bijgebouwen;
- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- u. landschapselementen;
- v. teeltondersteunende voorzieningen;
- w. tuin, erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- x. voorzieningen van algemeen nut;
- y. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- z. wegen, paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen buiten het bouwvlak', waar tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- c. daar waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen mag het bebouwde oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het opgenomen percentage.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11,5 meter;
- c. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- d. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter;
- g. binnen het bouwvlak mogen teeltondersteunende kassen worden gebouwd ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering, tot een maximum van 1.000 m² per bouwvlak, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- h. in bedrijfsgebouwen ten behoeve intensieve veehouderijactiviteiten mag binnen de gebouwen maximaal 1 bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar maximaal 2 bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandsvernieuwing' mag een bestaand bedrijfsgebouw worden ingericht als ontvangstgebouw ten behoeve van groepsarrangementen in het kader van de regionale plattelandsvernieuwing.

3.2.3 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9,5 meter;
- d. de bedrijfswoning dient te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- f. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- h. bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- j. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- k. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht;
- l. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- m. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van agrarische erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. bouwwerken voorzien van een dak dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- d. de afstand tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht;
- e. de afstand van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

3.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

3.4.3 Hogere bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkende hoogte is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Daarover wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;

- b. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- c. de maximale afwijking ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte bedraagt 2 meter en ten aanzien van de maximale bouwhoogte 2 meter.

3.4.4 Teeltondersteunende kassen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en de omvang van teeltondersteunende kassen uitbreiden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats ter ondersteuning van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. de afwijkende omvang van teeltondersteunende kassen is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de vergroting van de oppervlakte teeltondersteunende kassen mag er niet toe leiden dat sprake is van een glastuinbouwbedrijf;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. de oppervlakte aan netto teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van de teeltondersteunende kassen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 4,5 meter en 6 meter;
- g. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.4.5 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamente plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

3.4.6 Nieuwbouw bedrijfswoning, daar waar nog geen bedrijfswoning bestaat

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat binnen het bouwvlak de nieuwbouw van een bedrijfswoning plaatsvindt, daar waar nog geen bedrijfswoning bestaat, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. het afwijken is niet toegestaan op een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning

- uitgesloten';
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - e. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
 - f. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - g. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. niet-grondgebonden agrarisch bedrijven, met uitzondering van het bepaalde in 3.1 sub b, sub c en sub k, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – nevenfunctie intensieve veehouderij', binnen de gebouwen maximaal één bouwlaag wordt gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waarin maximaal twee bouwlagen voor de huisvesting van legkippen gebruikt mogen worden;
- g. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- i. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf;
- j. de verkoop van dranken en etenswaren in het ontvangstgebouw binnen het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch – plattelandsvernieuwing', anders dan in het kader van de organisatie van groepsarrangementen;
- k. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Agrarisch technisch hulpbedrijf / Agrarisch verwant bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van agrarisch technische hulpbedrijven of agrarisch verwante bedrijven toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.2 Niet-agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van de handelsactiviteiten in landbouwproducten, anders dan mest. Het bepaalde in sub d. blijft eveneens van toepassing;
- f. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. zelfstandige kantoorvoorzieningen zijn niet toegestaan;

- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.3 Opslag statische goederen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van opslag van statische goederen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f. opslag ten dienste van een elders gevestigd bedrijf is niet toegestaan;
- g. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. het betreft opslag van statische goederen voor niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de bedrijfsmatige activiteit van de opslag niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. opslag van goederen is niet toegestaan in (teeltondersteunende) kassen;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.4 Verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- e. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die als bouwwerk zijn aan te merken, zijn niet toegestaan;
- f. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- g. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- h. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- i. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- j. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- k. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. detailhandel is niet toegestaan
- n. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- o. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblifsrecreatie;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient een verblifsregister te worden bijgehouden;
- t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.5 Verblifsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;

- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
- e. de bed & breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- f. in afwijking onder e. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de bed & breakfast plaatsvinden met een maximum van 150 m²;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.6 Verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie in de bestaande bebouwing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats; hiervoor geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw met een vloeroppervlakte van maximaal 150 m² binnen het bouwvlak;
- e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- f. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 70;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet

- toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.7 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- e. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- f. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- g. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.8 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs-/snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m²;
- f. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- g. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.9 Zorgverlening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak toestaan (waaronder een zorgboerderij), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- e. de vloeroppervlakte voor de activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- g. zelfstandige kantoorvoorzieningen en detailhandel zijn niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- l. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.10 Ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte voor de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.11 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers (maximaal 6 maanden per kalenderjaar)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers tot maximaal 6 maanden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarische bouwvlak;
- b. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² en maximaal 20 m²;
- c. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw en woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- f. de noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke

- medewerkers dient aangetoond te worden;
- g. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten
 - h. omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
 - i. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
 - j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - m. in verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
 - n. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - p. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
 - q. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
 - r. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;
 - s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.12 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers (langer dan 6 maanden per kalenderjaar)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers langer dan 6 maanden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarische bouwvlak;
- b. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² en maximaal 20 m²;
- c. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw, woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- f. de noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke medewerkers dient aangetoond te worden;
- g. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten
- h. omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- i. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;

- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. in verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
- n. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- q. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
- r. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;
- s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.13 Paardenhouderij als nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van een paardenhouderij, niet zijnde een paardenhouderij met een onevenredige verkeersaantrekkende werking, zoals onder andere maneges, toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenfunctie en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. ten behoeve van de paardenhouderij is binnen het bouwvlak de aanleg van een paardenbak toegestaan met een maximale oppervlakte van 500 m², mits noodzakelijk voor een doelmatige uitoefening van de nevenfunctie;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.14 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.15 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is

- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het bouwvlak van agrarische bedrijven voor een grondgebonden agrarisch bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij rondom het Natura 2000-gebied Krammer - Volkerak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – kwetsbaar gebied';
- e. het bouwvlak dient minimaal 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals weergegeven op de verbeelding;
- f. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7.2 Vergroting agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van agrarische bedrijven voor een grondgebonden agrarisch bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij rondom het Natura 2000-gebied Krammer - Volkerak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – kwetsbaar gebied';
- e. de vergroting kan plaatsvinden voor een bouwvlak dat na vergroting een oppervlakte heeft van maximaal 2 ha;
- f. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische,

cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;

- i. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7.3 Wijzigen 'intensieve veehouderij' ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een intensieve veehouderij te wijzigen in een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. omtrent het bepaalde in sub a. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- c. de intensieve veehouderij wordt geheel beëindigd;
- d. de aanduiding 'intensieve veehouderij' zoals opgenomen op de verbeelding wordt verwijderd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- g. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- i. er is sprake van een verbetering van milieuhygiënische aard;
- j. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap
- k. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.4 Omschakeling ten behoeve van een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij (productiegebonden en/of gebruikgebonden) mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. er in de nieuwe situatie sprake is van een volwaardige paardenhouderij;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. op de verbeelding wordt de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen;
- g. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
- h. de oppervlakte van de rijhal mag niet meer bedragen dan 1.200 m² en er mogen geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of worden aangelegd. Indien mogelijk, dienen bestaande bedrijfsgebouwen voor de aanleg van de rijhal hergebruikt te worden;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 meter en 11,5 meter;
- j. paardenbakken / buitenrijbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen,

- waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- m. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- n. de milieubelasting mag niet toenemen;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- q. de vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen, zoals onder andere maneges, is niet toegestaan;
- r. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7.5 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning;
- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- h. de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m²;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 300 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 20 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- j. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met Natuur- en landschapswaarden';
- l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- m. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.6 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf – 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 1' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemengde plattelandseconomie' opgenomen;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- h. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd bedrijf is uitgesloten;
- i. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. de verkoop van streekgebonden producten;
 2. handelsactiviteiten in landbouwproducten, anders dan mest, tot een maximale vloeroppervlakte van 3.000 m². Sub h. blijft eveneens van toepassing;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening is niet toegestaan;
- l. kinderopvang en maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- o. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- p. de milieubelasting mag niet toenemen;
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- t. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- u. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- v. het bepaalde in artikel 7 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.7 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf – 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 2' ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- g. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- h. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare, met uitzondering van agrarische bedrijfslocaties die met minimaal twee zijden van het bouwvlak grenzen aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Hier geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- l. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. de opslag van goederen in (teeltondersteunende) kassen is niet toegestaan;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- q. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap
- r. het bepaalde in artikel 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.8 Wijzigen bestemming ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare;

- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c., en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7.9 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied', het omschakelen van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar een aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- b. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische

- aard;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - j. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7.10 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- f. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. voor bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamers toegestaan;
- h. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- i. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- j. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- k. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- l. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- m. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;

- p. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- q. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- s. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- t. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- u. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- v. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7.11 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- e. het bepaalde in artikel 25 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.12 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitvoering dient te zijn beëindigd of de wijziging is het gevolg van een vormverandering van het agrarisch bouwvlak;
- b. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. het bepaalde in artikel 5 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.13 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitvoering dient te zijn beëindigd of de wijziging is het gevolg van een

- vormverandering van het agrarisch bouwvlak;
- b. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. het bepaalde in artikel 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.14 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitvoering dient te zijn beëindigd;
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Agrarisch – Glastuinbouwgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Glastuinbouwgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing met een minimale perceelsoppervlakte van 4 ha;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van berging, retentie en ont- en/of afwatering;
- e. gietwaterbassins en voorzieningen ten behoeve van de zuivering en opslag van aanvullend gietwater;
- f. per glastuinbouwbedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen
- g. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', uitsluitend een waterbergingsbassin ten dienste van de bestemming;
- h. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- i. bijbehorende bijgebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. landschapselementen;
- l. tuin, erf, verhardingwegen, paden en parkeervoorzieningen;
- m. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag per glastuinbouwbedrijf, per ha. kas behorende bij dat bedrijf, maximaal 1000 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter, tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 13 meter;
- d. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- e. de afstand van enig punt van een bedrijfsgebouw tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de kant van de weg dient minimaal 10 meter te bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9,5 meter;
- d. de bedrijfswoning dient te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- f. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- h. bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- j. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- k. een vrijstaand bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht;
- l. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- m. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van agrarische erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van gietwaterbassins mag, inclusief grondwal, niet meer bedragen dan 6,5 meter, waarbij geldt dat de gietwaterbassins aan alle zijden dienen te zijn omgeven door een grondwal;
- c. de inhoud voor gietwaterbassins dient minimaal 1.500 m³ te bedragen per ha glas;
- d. voor bouwwerken voor nutsvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- e. bouwwerken voorzien van een dak dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- f. de afstand tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht;
- g. de afstand van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg dient minimaal 10 meter te bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;

- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

4.4 Afwijking van de bouwregels

4.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- c. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

4.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

4.4.3 Afwijken maatvoering bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 sub a teneinde de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, per glastuinbouwbedrijf te verhogen tot maximaal 2.000 m² per ha kassen, onder de volgende voorwaarden:
 1. deze grotere oppervlakte is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- b. lid 4.2.2 sub b teneinde de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen te verhogen tot 10 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. deze hogere gebouwen, zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- c. lid 4.2.2 sub c teneinde de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen te verhogen tot 14 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. deze hogere gebouwen zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- d. lid 4.2.4 sub i teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te laten, onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 meter;
 2. deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering.

4.4.4 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

4.4.5 Nieuwbouw bedrijfswoning, daar waar nog geen bedrijfswoning bestaat

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat per glastuinbouwbedrijf de nieuwbouw van een bedrijfswoning plaatsvindt, daar waar nog geen bedrijfswoning bestaat, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per glastuinbouwbedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid sub c. van de Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. vrijstaande bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- i. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf;
- j. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers (maximaal 6 maanden per kalenderjaar)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers tot maximaal 6 maanden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarische bouwvlak;

- b. de gebruiksvoeropervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² en maximaal 20 m²;
- c. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw en woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- f. de noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke medewerkers dient aangetoond te worden;
- g. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten
- h. omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- i. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. in verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
- n. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- q. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
- r. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;
- s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.6.2 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers (langer dan 6 maanden per kalenderjaar)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers langer dan 6 maanden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarische bouwvlak;
- b. de gebruiksvoeropervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² en maximaal 20 m²;
- c. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw, woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- f. de noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke

- medewerkers dient aangetoond te worden;
- g. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten
 - h. omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
 - i. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
 - j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - m. in verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
 - n. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - p. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
 - q. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
 - r. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;
 - s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.6.3 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;

- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.6.4 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden in de vorm van het behoud en herstel van de open agrarische zeekelegronden;
- c. het behoud, herstel en/of realisatie van boemdijken, landschapselementen, alsmede de groenzones bij agrarische bedrijven;
- d. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de bestaande natuurwaarden;
- e. het behoud en bescherming van bestaande ecologische verbindingzones;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. agrarisch educatief medegebruik;
- h. kwaliteitsverbetering van het landschap indien dit samenhangt met een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor op grond van dit plan medewerking is verleend en waarvoor de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde is gesteld;
- i. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd;
- j. een (sier)tuin;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dijklichaam', tevens de instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- m. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- q. teeltondersteunende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming, waarbij geldt dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'.

5.2.2 Begraafplaats

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;

- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de afstand van enig gebouw tot de aanduidingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 0,5 meter. De afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 meter.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

5.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorziening mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van hagelnetten, schaduwnetten, vraatnetten en soortgelijke voorzieningen welke maximaal 5 meter hoog mogen zijn;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. teeltondersteunende kassen;
- c. kamperen, met uitzondering van paalkamperen;
- d. opslag;
- e. wonen, detailhandel en enige andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- f. sleufsilos, mestsilos, voedersilos (folie)bassins, mestbassins, mestplaten, erfverhardingen van meer dan 200 m², waterbassins, paardenbakken en andere soortgelijke bouwwerken/voorzieningen.

5.6 Afwijking van de gebruiksregels

5.6.1 Verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, een burgerwoning, een bedrijf met de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' of een bedrijf met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3' en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid, het wonen in een burgerwoning of de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt, indien er sprake is van een agrarisch bedrijf, nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. per agrarisch bedrijf, per burgerwoning of per recreatiebedrijf zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- e. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die zijn aan te merken als een bouwwerk zijn niet toegestaan;
- f. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de gronden met de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen', 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3' en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen', 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3';
- g. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- h. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- i. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak van de gronden met de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen', 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3' en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- j. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- k. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6

- weken per kampeerseizoen;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - m. detailhandel is niet toegestaan;
 - n. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - o. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - q. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
 - r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - s. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden

5.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden –Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
- b. het aanleggen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- d. het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 0,50 meter;
- e. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- f. het aanbrengen van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 200 m²;
- h. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd.

5.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 5.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die: betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- d. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

5.7.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bodemexploitatie is beëindigd;
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.8.2 Wijziging bestemming ten behoeve van 'Verkeer – 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer – 1', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. het betreft een aanpassing van een bestaande weg met de bestemming 'Verkeer – 1';
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- f. het bepaalde in artikel 23 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.8.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- e. het bepaalde in artikel 25 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.8.4 Hervestiging grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van hervestiging van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk het bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk is opgeheven en er financieel, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken tot hervestiging op een bestaand agrarisch bedrijf binnen de gemeente en omliggende gemeenten;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- g. aangetoond dient te worden dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
- h. aangetoond dient te worden dat er sprake is van de hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf in het kader van een groot openbaar belang;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- n. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.8.5 Vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het bouwvlak van de aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' grenzend agrarisch bedrijf van een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;

- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij rondom het Natura 2000-gebied Krammer - Volkerak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – kwetsbaar gebied';
- e. het bouwvlak dient minimaal 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals weergegeven op de verbeelding;
- f. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.8.6 Vergroting agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het bouwvlak van de aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' grenzend agrarisch bedrijf van een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij rondom het Natura 2000-gebied Krammer - Volkerak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – kwetsbaar gebied';
- e. de vergroting kan plaatsvinden voor een bouwvlak dat na vergroting een oppervlakte heeft van maximaal 2 hectare;
- f. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.8.7 Differentiatievak permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een differentiatievak permanente teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievak permanente teeltondersteunende voorzieningen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;

- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de omvang van de aanduiding bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 6 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden in de vorm van het behoud en herstel van de open agrarische zeekelegronden;
- c. het behoud, herstel en/of realisatie van boomedijken, landschapselementen, alsmede de groenzones bij agrarische bedrijven;
- d. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de bestaande natuurwaarden;
- e. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- f. het behoud en bescherming van bestaande ecologische verbindingzones;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. agrarisch educatief medegebruik;
- i. kwaliteitsverbetering van het landschap indien dit samenhangt met een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor op grond van dit plan medewerking is verleend en waarvoor de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde is gesteld;
- j. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd;
- k. een (sier)tuin;
- l. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. teeltondersteunende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 0,5 meter De bouwhoogte bedraagt maximaal 0,5 m. De afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan

met een maximale hoogte van 1,5 meter.

6.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

6.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 ten behoeve van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorziening mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van hagelnetten, schaduwnetten, vraatnetten en soortgelijke voorzieningen welke maximaal 5 meter hoog mogen zijn;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. teeltondersteunende kassen;
- c. kamperen, met uitzondering van paalkamperen;
- d. opslag;
- e. sleufsilos, mestsilos, voedersilos (folie)bassins, mestbassins, mestplaten, erfverhardingen van meer dan 200 m², waterbassins, paardenbakken en andere soortgelijke bouwwerken/voorzieningen.

6.6 Afwijking van de gebruiksregels

6.6.1 Verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, een burgerwoning, een bedrijf met de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' of een bedrijf met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3' en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid, het wonen in een burgerwoning of de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt, indien er sprake is van een agrarisch bedrijf, nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. per agrarisch bedrijf, per burgerwoning of per recreatiebedrijf zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- e. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die zijn aan te merken als een bouwwerk zijn niet toegestaan;
- f. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de gronden met de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen', 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3' en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen', 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3';
- g. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- h. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- i. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak van de gronden met de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen', 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3' en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- j. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- k. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- o. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

6.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
- b. het aanleggen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- e. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 meter onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- f. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- g. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
- h. het aanbrengen van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- i. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m²;
- j. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemversterkende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd.

6.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 6.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

6.7.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

6.8.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bodemexploitatie is beëindigd;
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

6.8.2 Wijziging bestemming ten behoeve van 'Verkeer – 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer – 1', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. het betreft een aanpassing van een bestaande weg met de bestemming 'Verkeer – 1';
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- f. het bepaalde in artikel 23 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

6.8.3 Wijziging bestemming ten behoeve van 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- e. het bepaalde in artikel 25 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

6.8.4 Hervestiging grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van hervestiging van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk het bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk is opgeheven en er financieel, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken tot hervestiging op een bestaand agrarisch bedrijf binnen de gemeente en omliggende gemeenten;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- g. aangetoond dient te worden dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
- h. aangetoond dient te worden dat er sprake is van de hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf in het kader van een groot openbaar belang;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- n. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

6.8.5 Vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het bouwvlak van de aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' grenzend agrarisch bedrijf van een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij rondom het Natura 2000-gebied Krammer - Volkerak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – kwetsbaar gebied';
- e. het bouwvlak dient minimaal 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals weergegeven op de verbeelding;
- f. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken

- zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - i. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

6.8.6 Vergroting agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het bouwvlak van de aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' grenzend agrarisch bedrijf van een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij rondom het Natura 2000-gebied Krammer - Volkerak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – kwetsbaar gebied';
- e. de vergroting kan plaatsvinden voor een bouwvlak dat na vergroting een oppervlakte heeft van maximaal 2 hectare;
- f. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

6.8.7 Differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de omvang van de aanduiding bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 7 Bedrijf – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf, een aannemersbedrijf;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aardappelgroothandel', een aardappelgroothandel;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw', een bedrijfsverzamelgebouw;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – botenverhuur', een bedrijf voor de verhuur en onderhoud van boten;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf, een autogaragebedrijf;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – graan- en meelhandel', een graan- en meelhandel;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf, een bedrijf voor de opslag van goederen;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag caravans', een bedrijf voor de opslag van caravans;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag en verkoop bouwmaterialen', een bedrijf voor de opslag en verkoop van bouwmaterialen;
 10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – onderhoudsbedrijf, een onderhoudsbedrijf;
 11. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schotelantennebedrijf, een bedrijf voor schotelantennetechniek en de reparatie en verkoop van schotelantennes;
 12. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – siersmederij', een siersmederij;
 13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sloperij', een sloperij;
 14. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf, een timmerbedrijf;
 15. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf, een transportbedrijf;
- b. per aanduiding als genoemd onder sub a. is slechts één bedrijf toegestaan;
- c. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen;
- d. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- e. bijbehorende bijgebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuin, erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. wegen paden en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. voor zover binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. een bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 60% worden bebouwd, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- d. de bestaande oppervlakte aan bebouwing per bestemmingsvlak mag met maximaal 20 % van de bestaande bebouwingsoppervlakte worden vergroot, onverminderd het bepaalde in sub c.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 10 meter, met dien verstande dat daar waar een maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding, deze hoogte aangehouden dient te worden;
- b. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- c. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- d. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de bouwperceelsgrens dient minimaal
- e. 3,5 meter te bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

7.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- d. de afstand van de bedrijfswoning tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- e. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- f. de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen, bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan

- 100 m² bedragen;
- h. de afstand van bijbehorende bijgebouwen tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
 - i. een vrijstaand bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
 - j. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
 - k. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. bouwwerken voorzien van een dak dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- d. de afstand tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht;
- e. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

7.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de kwaliteit van het landschap en/of positionering van de bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven

- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

7.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

7.4.3 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een bedrijf voor de opslag en/of verkoop van (motor)brandstoffen (incl. LPG);
- d. een bedrijf voor de opslag van mest, handel in mest, mestverwerking, mesthandel, mestbewerking en/of biomassa-avergisting;
- e. een logistiek bedrijf;
- f. een bedrijf voor de opslag en/of verkoop van brandgevaarlijke en/of ontploffingsgevaarlijke

- stoffen en/of producten;
- g. seksinrichtingen;
- h. kamperen;
- i. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- k. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

7.6 Afwijking van de gebruiksregels

7.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

7.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone - buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van het hergebruiken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. er wordt aangetoond dat hergebruik van het bedrijf niet meer mogelijk is;
- d. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- h. de oppervlakte bijbehorende bijgebouwen en bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m²;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 300 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 20 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- j. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met Natuur- en landschapswaarden';
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- m. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

7.7.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van een ander type niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het type bedrijf zoals aangeduid op de verbeelding te wijzigen ten behoeve van een ander type niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemengde plattelandseconomie' opgenomen;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd bedrijf is uitgesloten;
- g. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. de verkoop van streekgebonden producten;
 2. handelsactiviteiten in landbouwproducten, anders dan mest, tot een maximale vloeroppervlakte van 3.000 m² Sub f. blijft eveneens van toepassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. een zelfstandige kantoorvoorziening is niet toegestaan;
- j. kinderopvang en maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
- k. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- n. de milieubelasting mag niet toenemen;
- o. buitenopslag is niet toegestaan;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- r. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- s. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- t. het bepaalde in artikel 7 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

7.7.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf - 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 2' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant

- bedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
 - d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - f. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare, met uitzondering van agrarische bedrijfslocaties die met minimaal twee zijden van het bouwvlak grenzen aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Hier geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
 - g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - i. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - j. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
 - k. buitenopslag is niet toegestaan;
 - l. detailhandel is niet toegestaan;
 - m. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
 - n. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - o. het bepaalde in artikel 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

7.7.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- d. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- e. omtrent het bepaalde onder sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- j. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- k. er is sprake van een verbetering van milieuhygiënische aard;
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering

- van het landschap;
- m. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

7.7.5 Wijzigen bestemming ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie;
- c. er wordt aangetoond dat hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' de aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

7.7.6 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied' de bestemming 'Bedrijf – 1' te wijzigen naar een dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- b. er wordt aangetoond dat hergebruik van het bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige

- bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - j. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

7.7.7 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend bedrijf naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- c. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- d. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. voor bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamers toegestaan;
- f. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- h. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- i. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- j. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- k. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;

- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;
- n. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- t. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 8 Bedrijf – 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bronboringen, een bedrijf in bronboringen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf', een grondverzetbedrijf;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf', een loonwerkbedrijf;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een paardenhouderij;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'manege', een manege;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardrij-instructie', tevens voor een bedrijf in het geven van paardrij-instructielessen;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pension', een pension voor paarden;
- b. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en / of bijbehorende bijgebouwen;
- c. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- d. bijbehorende bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuin, erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. wegen paden en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. voor zover binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. een bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 60% worden bebouwd, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- d. de bestaande oppervlakte aan bebouwing per bestemmingsvlak mag met maximaal 20 % van de bestaande bebouwingsoppervlakte worden vergroot, onverminderd het bepaalde in sub c.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 meter en 11 meter, met dien verstande dat daar waar een maximale hoogte is aangegeven op de verbeelding, deze hoogte aangehouden dient te worden;
- b. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- c. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- d. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- e. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

8.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5,5 meter;
- d. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- e. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- f. de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- h. de afstand van bijbehorende bijgebouwen tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- i. een vrijstaand bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
- j. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- k. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. bouwwerken voorzien van een dak dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;

- d. de afstand tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht;
- e. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

8.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. ter verbetering van de kwaliteit van het landschap en/of positionering van de bebouwing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

8.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

8.4.3 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamente plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en) voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van

- bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
 - g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
 - h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
 - i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - j. buitenopslag is niet toegestaan;
 - k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
 - l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

8.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Vergroting bouwvlak ten behoeve van 'Bedrijf – 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het bedrijf is aangetoond;
- b. omtrent het bepaalde in sub. a. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- c. de vergroting kan met maximaal 25% van het bestaand bouwvlak plaatsvinden, waarbij na vergroting het bouwvlak een oppervlakte heeft van maximaal 1,5 hectare;
- d. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

8.7.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone - buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van het hergebruiken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- g. de oppervlakte bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m²;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 300 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 20 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- i. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- j. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met Natuur- en landschapswaarden';
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- m. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

8.7.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van een ander type bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het type bedrijf zoals aangeduid op de verbeelding te wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf zoals toegestaan in de bestemming 'Bedrijf – 2', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone - buitendijks gebied';
- b. het betreft een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' een aanduiding opgenomen passend bij het type bedrijf zoals toegestaan binnen de bestemming;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. zelfstandige kantoorvoorzieningen en detailhandel, met uitzondering van de verkoop van streekgebonden producten, zijn niet toegestaan;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- j. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- k. het bepaalde in artikel 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

8.7.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf – 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' ter plaatse van het bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 1' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemengde plattelandseconomie' opgenomen;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen

- uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- h. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd bedrijf is uitgesloten;
- i. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. de verkoop van streekgebonden producten;
 2. handelsactiviteiten in landbouwproducten, anders dan mest, tot een maximale vloeroppervlakte van 3.000 m² Sub h. blijft eveneens van toepassing;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening is niet toegestaan;
- l. kinderopvang en maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- o. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- p. de milieubelasting mag niet toenemen;
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- t. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- u. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- v. het bepaalde in artikel 7 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

8.7.5 Wijzigen bestemming ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- d. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- e. omtrent het bepaalde onder sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- j. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- k. er is sprake van een verbetering van milieuhygiënische aard;
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- m. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

8.7.6 Wijzigen bestemming ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie;
- c. er wordt aangetoond dat hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' de aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

8.7.7 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied' de bestemming 'Bedrijf – 2' te wijzigen naar een dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- b. er wordt aangetoond dat hergebruik van het bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen,

- waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - j. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

8.7.8 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend bedrijf naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- c. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- d. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. voor bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamers toegestaan;
- f. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- h. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- i. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- j. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- k. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;

- n. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- t. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 9 Bedrijf – 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bedrijf, waarbinnen de onder b. en c. opgesomde activiteiten zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4', bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 4, zijnde:
 1. groundbank;
 2. extractieve reiniging van grond;
 3. be- en verwerken van bouw- en sloopafval;
 4. scheiding of rijping van baggerspecie;
 5. kantoren;
 6. bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2, zijnde:
 1. natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk;
 2. kantoren;
 3. bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- d. kwaliteitsverbetering van het landschap;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', een laad- en losvoorziening in de vorm van twee laad- en lossteigers ten behoeve van het laden en lossen van goederen welke per schip worden aan- en afgevoerd (inclusief de bijbehorende interne ontsluitingsweg), waarbij de ter plaatse en in de omgeving aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden als onderdeel van de ecologische verbindingzone dienen te worden gerespecteerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterbassin', ten behoeve van de berging van water, waarbij de ter plaatse aanwezige en in de omgeving aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden dienen te worden gerespecteerd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landschappelijke elementen', een goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afscherpende of maskerende functie;
- h. ter plaatse van het bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en / of bijbehorende bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- i. bijbehorende bijgebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. tuin, erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen
- m. voorzieningen van algemeen nut;
- n. wegen paden en parkeervoorzieningen.

9.1.1 Nadere detaillering van het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4':

- a. buitenopslag van (mogelijke) hergebruiksgrond en gereinigde gronden in het kader van de

- onder 9.1 onder b, sub 1 genoemde groundbank is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 39.500 m²;
- b. buitenopslag in het kader van de onder 9.1 onder b., sub 2. genoemde extractieve reiniging is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 15.500 m²;
 - c. buitenopslag in het kader van het onder 9.1 onder b., sub 3 genoemde be- en verwerken van bouw- en sloopafval is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 8.200 m²;
 - d. buitenopslag in het kader van de onder 9.1 onder b., sub 4 genoemde scheiding of rijping van baggerspecie is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 40.000 m²;
 - e. de hoogte van de onder 9.1.1. onder a. tot en met d. bedoelde buitenopslag mag niet meer mag bedragen dan 10 meter;
 - f. andere buitenopslag dan onder 9.1.1. onder a. tot en met d. bedoeld is niet toegestaan;

9.1.2 Overige nadere detaillering van de bestemming

- a. de laad-/losvoorzieningen mogen slechts worden opgericht indien de bestaande oever van de Steenbergsche Vliet daardoor niet wordt onderbroken;
- b. de laad- en lossteigers en het waterbassin dienen zoveel mogelijk landschappelijk te worden ingepast.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12.000 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 9 meter, met dien verstande dat daar waar een maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding, deze hoogte aangehouden dient te worden.

9.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 9 meter;
- c. nieuwbouw van een bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;

- e. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 4 meter en binnen het bouwvlak maximaal 9 meter, met dien verstande dat daar waar op de verbeelding een afwijkende maximale hoogte is aangegeven, deze hoogte aangehouden dient te worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

9.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding
- f. ter verbetering van de kwaliteit van het landschap en/of positionering van de bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

9.6 Afwijking van de gebruiksregels

9.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

9.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied', de bestemming 'Bedrijf – 3' te wijzigen naar een dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- b. er wordt aangetoond dat hergebruik van het bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf – 3' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te

- worden gesloopt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - j. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 10 Bedrijf – 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bedrijf, waarbinnen de onder b. opgesomde activiteiten zijn toegestaan;
- b. uitsluitend de instandhouding en uitbreiding van een uien en andere landbouwproducten verwerkend bedrijf in maximaal milieucategorie 4;
- c. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. tuin, erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. wegen paden en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. ondergronds bouwen is toegestaan, indien is aangetoond dat de waterhuishouding niet wordt aangetast.

10.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,25 meter;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 0,60 meter.

10.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon-

- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding
- f. ter verbetering van de kwaliteit van het landschap en/of positionering van de bebouwing.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

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

10.5.1 Verbod

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

- a. werken of werkzaamheden welke wijziging van de waterhuishouding of grondwaterstand beogen of ten gevolge hebben;
- b. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. het vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

10.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 10.5.2 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op de normale bedrijfsexploitatie;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;

- f. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf – 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf – 4' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 1' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- d. er wordt aangetoond dat hergebruik van het bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemengde plattelandseconomie' opgenomen;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- h. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd bedrijf is uitgesloten;
- i. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van de verkoop van streekgebonden producten;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening is niet toegestaan;
- l. kinderopvang en maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- o. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- p. de milieubelasting mag niet toenemen;
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- t. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- u. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- v. het bepaalde in artikel 7 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

10.6.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf – 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 4' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 2' ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- j. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- n. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- o. het bepaalde in artikel 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

10.6.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf – 4' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- c. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- d. omtrent het bepaalde onder sub a., b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- j. er is sprake van een verbetering van milieuhygiënische aard;
- k. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering

- van het landschap;
- l. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

10.6.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 4' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie;
- c. er wordt aangetoond dat hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf – 4' de aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- l. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

10.6.5 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend bedrijf naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;
- c. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 4' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- d. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. voor bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamers toegestaan;
- f. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van

- de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
 - h. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
 - i. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
 - j. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
 - k. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
 - l. detailhandel is niet toegestaan;
 - m. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;
 - n. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
 - o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - q. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - s. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - t. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 11 Bedrijf – Nutsvoorziening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van algemeen nut;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', een gemaal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuivering', een rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation', een gasontvangstation;
- e. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- f. ontsluitingswegen en -paden;
- g. terreinen en bouwwerken.

11.2 Bouwregels

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

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. het oppervlak van een gebouw ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 meter en 5,5 meter;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', gelden de volgende bepalingen:
 1. het oppervlak van het gebouw ten behoeve van het gemaal mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van het gemaal mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 meter en 5,5 meter;
 3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het gemaal mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – rioolwaterzuivering' gelden de volgende bepalingen:
 1. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 2. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 3. de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 meter;
 4. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 5. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

11.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landschappelijke inpassing;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', een speelvoorziening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'water', een waterloop met natuurwaarden ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden met bijbehorende voorzieningen en de ontwikkeling van de natuurwaarden van de oever van de waterloop;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- h. in- en uitritten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstobjecten;
- k. kunstwerken;
- l. verhardingen;
- m. paden;
- n. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. kamperen.

Artikel 13 Maatschappelijk – Molen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk – Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen 1', uitsluitend een molen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen 2', een molen met museum en eventuele recreatieve doeleinden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend een gebouw mag worden gebouwd dat ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van de molen geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van de molen mag niet meer bedragen dan 10 meter, met uitzondering van de wieken.

13.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;

- e. kamperen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- d. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- e. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

13.5.2 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs-/snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- e. binnen het bouwvlak of binnen een zone direct grenzend aan het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 14 Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- c. het behoud en bescherming van bestaande ecologische verbindingszones;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', tevens voor een laad- en losplaats;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselementen', uitsluitend voor landschapselementen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensieve recreatie;
- h. educatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. wegen, paden en verkeersvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten behoeve van extensieve recreatie, educatief medegebruik en natuurbeheer;
- b. de bouwhoogte van de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,5 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

14.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voorzieningen van algemeen nut toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. bestaande natuurlijke- en landschappelijke waarden mogen niet worden aangetast;
- b. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de hoogte van een voorziening van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 3 meter.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. kamperen, met uitzondering van paalkamperen.

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

14.6.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. het vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het (vellen of) rooien van houtgewas;
- e. het (bebossen of) beplanten van gronden;
- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdpte van meer dan 0,6 meter beneden het maaiveld, het stuwen, het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen;
- g. het omzetten van grasland in bouwland;
- h. het aanbrengen van beschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het gebruik van bestrijdingsmiddelen en/of bemestingsmiddelen;
- j. de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen.

14.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 14.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

14.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 14.6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 15 Recreatie – Ruitersport

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Ruitersport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve ruitersportdoeleinden;
- b. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. wegen, paden en verkeersvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 meter en 7,5 meter.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

15.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van de verkoop van ter plaatse te nuttigen consumptiegoederen ten behoeve van de ruitersport;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. horeca;
- e. handelsdoeleinden;
- f. bedrijfsdoeleinden;
- g. seksinrichtingen;
- h. kamperen;
- i. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. gebouwen voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- k. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

Artikel 16 Recreatie – Dagrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een dagrecreatief bedrijf met in hoofdzaak aan het buitengebied gebonden recreatie en toerisme in de vorm van dagrecreatieve binnen- en buitenactiviteiten, ondersteund door bij de aard van het bedrijf passende, maar niet aan het buitengebied gebonden, binnenactiviteiten, een en ander in het kader van teambuildings- en beleavingsactiviteiten;
- b. een golfoefenaccommodatie;
- c. een outdoorcentre;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca;
- e. ondergeschikte detailhandel tot maximaal 10 m², in het kader van de golfoefenaccommodatie;
- f. een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen en maximaal 15 kampeermiddelen;
- g. maximaal 5 blokhutten, uitsluitend ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- h. maximaal 7.000 m² aan verhardingen, geen gebouwen zijnde;
- i. minimaal 5.500 m² aan waterberging voor compensatie van de aanleg van verhardingen;
- j. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen;
- k. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met daarbij behorende:

- l. bijbehorende bijgebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

16.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 8 meter, met dien verstande dat daar waar een maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding, deze hoogte aangehouden dient te worden;
- b. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 20° en maximaal 50°;
- c. een gebouw voor centrale voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 1300 m²;

- d. een gebouw voor de golfoefenaccommodatie met een oppervlakte van maximaal 360 m²;
- e. een gebouw voor opslagruimte met een oppervlakte van 60 m².

16.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten' gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een blokhut bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van een blokhut mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5 meter.

16.2.4 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;
- c. nieuwbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- d. de dakhelling van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen bedraagt minimaal 20° en maximaal 50°; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- g. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
- h. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- i. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

16.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:

1. erf- en terreinafscheidingen:	2,5 meter
2. terreinverlichting:	6 meter
3. voorzieningen voor de golfoefenaccommodatie:	10 meter
4. voorzieningen voor het outdoorcentre	15 meter
5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	5 meter
- b. bouwwerken voorzien van een dak hebben een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 50°;
- c. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3,5 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- d. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt

minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

16.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

16.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

16.4.3 Uitbreiding dagrecreatieve binnen- en buitenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de omvang van de voorzieningen voor dagrecreatieve binnen- en buitenactiviteiten wordt uitgebreid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 20% per voorziening, zoals genoemd in artikel 16.2;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. afwijking kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.4.4 Grotere oppervlakte blokhutten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de oppervlakte voor blokhutten als omschreven in artikel 16.2.3 tot maximaal 70 m².

16.4.5 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, al dan niet door tijdelijke medewerkers, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 16.1 sub k;
- c. handelsdoeleinden;
- d. bedrijfsdoeleinden, anders als bedoeld in artikel 16.1;
- e. horeca, anders als bedoeld in artikel 16.1, sub b;

- f. detailhandel, anders als bedoeld in 16.1, sub c;
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- h. seksinrichtingen;
- i. kamperen, anders als bedoeld in 16.1, sub g en h;
- j. een volwaardige golfbaan (9 holes of 18 holes);
- k. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- l. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- g. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- h. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- i. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- j. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.6.3 Verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. per recreatiebedrijf zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- d. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die als bouwwerk zijn aan te merken, zijn niet toegestaan;
- e. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- f. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- g. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- h. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- i. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- j. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet

- toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- q. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - r. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - s. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.6.4 Verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. per recreatiebedrijf zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
- d. de bed & breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- e. in afwijking onder d. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de bed & breakfast plaatsvinden met een maximum van 150 m²;
- f. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- l. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- n. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.6.5 Verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie in de bestaande bebouwing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats; hiervoor geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw met een vloeroppervlakte van maximaal 150 m² binnen het bouwvlak; e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer

- bedragen dan 500 m²;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 70;
- e. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- k. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- m. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.6.6 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- d. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- e. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- f. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

16.6.7 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs- /snackverkoop punt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m²;
- e. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- f. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 17 Recreatie – Jachthaven – 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Jachthaven – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met bijbehorende voorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', tevens voor ligplaatsen en aanlegsteigers;
- d. kwaliteitsverbetering van het landschap.

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

17.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter;
- b. binnen het bouwvlak mogen maximaal 3 gebouwen worden gerealiseerd;
- c. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 50 m² bedragen.

17.2.3 Gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van hijswerktuigen mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. enige tak van handels-, en bedrijfsdoeleinden;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- e. seksinrichtingen;
- f. kamperen;
- g. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en) voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- i. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs- /snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een

- vloeroppervlakte van maximaal 75 m²;
- e. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
 - f. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. detailhandel is niet toegestaan;
 - i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
 - l. buitenopslag is niet toegestaan;
 - m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 18 Recreatie – Jachthaven – 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Jachthaven – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met bijbehorende voorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', tevens voor ligplaatsen en aanlegsteigers voor maximaal 145 ligplaatsen voor pleziervaartuigen en 60 vissersboten;
- d. parkeren, open winterberging en botenhelling ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. er is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen;
- f. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

18.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7 meter.

18.2.3 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;
- c. de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak

- worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
 - f. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
 - g. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
 - h. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
 - i. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

18.2.4 Gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

18.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsinstallaties mag maximaal 7 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van hijswerktuigen mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

18.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. enige tak van handels-, en bedrijfsdoeleinden;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- e. seksinrichtingen;
- f. kamperen;
- g. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en) voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- i. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- h. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- i. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

18.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de

omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is

- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

18.6.3 Verblifsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. per recreatiebedrijf zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
- d. de bed & breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- e. in afwijking onder d. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de bed & breakfast plaatsvinden met een maximum van 150 m²;
- f. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- l. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblifsrecreatie;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- n. er dient een verblifsregister te worden bijgehouden;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

18.6.4 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs- /snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een

- uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m²;
- e. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
 - f. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. detailhandel is niet toegestaan;
 - i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
 - l. buitenopslag is niet toegestaan;
 - m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 19 Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie;
- b. een verblijfsrecreatief bedrijf, met daarop toegestaan:
 1. 143 standplaatsen voor (sta)caravans, kampeerauto's of tenten voor niet-toeristisch en/of toeristisch kamperen;
 2. een gebouw voor ondergeschikte en ondersteunende horeca ten behoeve van de verblijfsrecreatie en een bowlingbaan met ondersteunende horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen en horeca';
 3. een receptieruimte, een kampwinkel, was-, kleed- en douchegelegenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen en horeca';
 4. sanitaire voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – sanitaire voorziening';
 5. een kinderboerderij;
 6. speelvoorzieningen;
 7. recreatieve doeleinden met een zwembad, een lig- en speelweide alsmede het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
 8. een speelterrein ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- c. er is één bedrijfswoning toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen;
- d. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- e. bijbehorende bijgebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen, paden en parkeervoorzieningen,
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat daar waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen, de bebouwde oppervlakte op het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het opgenomen percentage.

19.2.2 Bedrijfsgebouwen voor centrale voorzieningen en horeca

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor centrale voorzieningen en horeca gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7,5 meter;
- b. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen.

19.2.3 Bedrijfsgebouwen voor sanitaire voorzieningen

- a. de bouwhoogte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, met dien verstande dat daar waar een maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding, deze hoogte aangehouden dient te worden;
- b. de totale oppervlakte van de gebouwen sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 160 m².

19.2.4 (Sta)caravans, kampeerauto's of tenten

Voor (sta)caravans, kampeerauto's of tenten gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per standplaats voor niet-toeristisch kamperen bedraagt minimaal 115 m²;
- b. de oppervlakte per standplaats voor toeristisch kamperen bedraagt minimaal 95 m²;
- c. de oppervlakte per standplaats mag niet meer bedragen dan 130 m² zonder parkeerplaats en 145 m² met parkeerplaats;
- d. de oppervlakte van (sta)caravans, kampeerauto's of tenten bedraagt maximaal 35 m²;
- e. de hoogte van (sta)caravans, kampeerauto's of tenten mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de onderlinge afstand tussen twee (sta)caravans, kampeerauto's of tenten bedraagt minimaal 3 meter;
- g. de afstand van (sta)caravans, kampeerauto's of tenten tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 12 meter.

19.2.5 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 500 m³ bedragen;
- b. de breedte van de bedrijfswoning dient minimaal 7 m te bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7,5 meter;
- d. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5,5 meter;
- f. de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan aangebouwde bijbehorende bijgebouwen mag niet meer

- dan 35 m² bedragen; vrijstaande bijbehorende bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- h. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen.

19.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 3000 m²;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

19.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding
- f. ter verbetering van de landschappelijke inpassing en/of positionering van de bedrijfsgebouwen.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

19.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

19.4.3 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamente plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

19.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, al dan niet door tijdelijke medewerkers, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 19.1 sub c;
- c. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- e. seksinrichtingen;
- f. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- h. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- i. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

19.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;

- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 20 Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie;
- b. maximaal 36 twee-aaneengebouwde zomerhuizen klasse ZH2;
- c. bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- d. bijbehorende recreatieve voorzieningen voor het uitoefenen van tennis en jeu de boules ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- e. paden en wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- g. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

20.2.2 Zomerhuizen klasse ZH2

Voor het bouwen van zomerhuizen klasse ZH2 gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud per zomerhuis dient minimaal 80 m³ te bedragen;
- b. de breedte per zomerhuis dient minimaal 10 meter te bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een zomerhuis mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 8,5 meter;
- d. de dakhelling van een zomerhuis bedraagt minimaal 20° en maximaal 50°.

20.2.3 Bijbehorende bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'tuin'

Voor het bouwen van bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per zomerhuis klasse ZH 2 mag slechts één bijbehorend bijgebouw worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bijbehorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,75 meter;

- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,75 meter;
- e. bijbehorende bijgebouwen worden voorzien van een kap;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bijgebouw bedraagt minimaal 30° en maximaal 55°.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'tuin'

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van een muur mag niet meer bedragen dan 0,6 meter;
- c. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 meter.

20.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan voor speel- en recreatievoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. permanente bewoning, al dan niet door tijdelijke medewerkers;
- c. uitoefening van enige vorm van handel of bedrijf;
- d. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- f. seksinrichtingen;
- g. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

Artikel 21 Recreatie – Verblijfsrecreatie – 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie;
- b. een verblijfsrecreatief bedrijf met daarop toegestaan 180 standplaatsen voor kampeermiddelen en zomerhuizen klasse ZH3;
- c. er is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen;
- d. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- e. bijbehorende bijgebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. erven en terreinen;
- h. wegen, paden en parkeervoorzieningen,
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat daar waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen, de bebouwde oppervlakte op het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het opgenomen percentage.

21.2.2 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;
- c. de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan

- 100 m² bedragen;
- f. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
 - g. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
 - h. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
 - i. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

21.2.3 Kampeermiddelen en zomerhuizen klasse ZH3

Voor het bouwen van kampeermiddelen of zomerhuizen klasse ZH3 gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van kampeermiddelen en/of zomerhuizen klasse ZH3 mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de dichtheid van de kampeermiddelen en/of de zomerhuizen klasse ZH3 mag niet meer bedragen dan 40 per ha.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van verlichtingsinstallaties die maximaal 7 meter hoog mogen zijn.

21.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgescreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet

- in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

21.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

21.4.3 Grotere oppervlakte zomerhuizen klasse ZH3

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de oppervlakte voor zomerhuizen klasse ZH3 als omschreven in artikel 21.2.3 tot maximaal 70 m², mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de dichtheid als voorgeschreven in artikel 21.2.3 sub b. dient te worden gehandhaafd;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- d. er vindt met de vergroting van de zomerhuizen geen onevenredige belemmering plaats in het kader van de waterhuishouding als gevolg van de ligging in het buitendijks gelegen gebied. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij het waterschap.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. permanente bewoning, al dan niet door tijdelijke medewerkers;
- c. uitoefening van enige vorm van handel of bedrijf;
- d. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- f. seksinrichtingen;
- g. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- g. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- h. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- i. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- j. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

21.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;

- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

21.6.3 Verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. per recreatiebedrijf zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- d. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die als bouwwerk zijn aan te merken, zijn niet toegestaan;
- e. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- f. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- g. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- h. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- i. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- j. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblifsrecreatie;
- q. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- r. er dient een verblifsregister te worden bijgehouden;
- s. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

21.6.4 Verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. per recreatiebedrijf zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
- d. de bed & breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- e. in afwijking onder d. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de bed & breakfast plaatsvinden met een maximum van 150 m²;
- f. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- l. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- n. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

21.6.5 Verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie in de bestaande bebouwing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats; hiervoor geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw met een vloeroppervlakte van maximaal 150 m² binnen het bouwvlak; e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 70;
- e. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- k. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- m. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

21.6.6 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- d. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- e. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- f. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;

- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

21.6.7 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs- /snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de recreatieve bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m²;
- e. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- f. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 22 Sport

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten, zoals voetbal en tennis, met de daarbij behorende voorzieningen als kantines en kleedkamers;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. wegen, paden en parkeervoorzieningen,
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 1.600 m².

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van speelinstallaties en ballenvanghekken mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3,5 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die tot op de bouwperceelsgrens mogen worden opgericht;
- f. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die tot op de bouwperceelsgrens mogen worden opgericht;

22.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

22.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

22.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. enige tak van handels-, en bedrijfsdoeleinden;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- e. seksinrichtingen;
- f. kamperen;
- g. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en) voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- i. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

Artikel 23 Verkeer – 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – dijklichaam', instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kanoloods', uitsluitend een kanoloods ten behoeve van het bewaren van kano's;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend een opslagterrein voor waterstaatkundige doeleinden;

met de daarbij behorende:

- f. voet- en rijwielpaden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- i. straatmeubilair;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. kunstwerken;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Kanoloods

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kanoloods', gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één gebouw mag worden opgericht met een oppervlakte van 150 m², waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3 meter en 6 meter mag bedragen.

23.2.2 Opslagterrein voor waterstaatkundige doeleinden

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'opslag', gelden de volgende bepalingen:

- a. per aanduiding mag maximaal één gebouw worden opgericht met een oppervlakte van 50 m², waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3,5 meter en 5,5 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

23.2.3 Gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut

- a. op of in de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

23.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van deze bestemming;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

23.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. wonen, detailhandel en enige andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kanoloods' en ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. opslag van goederen en materialen;
- g. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

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

23.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – dijklichaam' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ontgraven van het dijklichaam of dijktaalud;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en verharderen van overige oppervlaktes;
- c. het aanbrengen, vellen of rooien van houtgewas;
- d. het aanleggen van leidingen.

23.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

23.5.3 Toelaatbaarheid

Een in 23.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

23.6.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - 1' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' ten behoeve van het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
- d. het bepaalde in artikel 5 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

23.6.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - 1' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
- d. het bepaalde in artikel 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

23.6.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer – 1' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- c. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

23.6.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Overig – Dijk'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer – 1' te wijzigen in de bestemming 'Overig – Dijk', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. het bepaalde in artikel 27 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24 Verkeer – 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer voor de autosnelweg A4 als verbinding tussen Bergen op Zoom en Dinteloord met maximaal 2 x 2 rijstroken, inclusief bijbehorende voorzieningen overeenkomstig het tracébesluit van 18 februari 2011;

met de daarbij behorende:

- b. midden- en zijbermen;
- c. sloten;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. elementen van landschappelijke inpassing;
- f. op- en afritten;
- g. tunnels- en viaducten in verband met te realiseren aansluitingen en kruisingen en wildpassages;
- h. aansluitende en kruisende lokale wegen met bijbehorende voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. voorzieningen voor algemeen nut;
- k. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. parallelwegen.

24.2 Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, onder andere in de vorm van kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en vangrails, ten dienste van de in 24.1 genoemde doeleinden en overeenkomstig de voor de wegen aangegeven functies met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- d. de hoogte van geluidwerende voorzieningen, niet zijnde aarden wallen, mag niet meer bedragen dan 5 meter ten opzichte van de wegverharding;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 meter.

24.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2 sub d ten aanzien van de maximale hoogte van geluidwerende voorzieningen, niet zijnde aarden wallen, ten opzichte van de wegverharding en toestaan dat de maximale hoogte van geluidwerende voorzieningen, niet zijnde aarden wallen, ten opzichte van de wegverharding wordt vergroot tot 6 meter, indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. seksinrichtingen;
- c. kamperen;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- e. opslag van goederen en materialen;
- f. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

Artikel 25 Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen, waterkeringen en waterpartijen en de daarbij behorende oevervoorzieningen;
- c. waterbergingsgebieden;
- d. ecologische waarden en natuurlijke waarden;
- e. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sluis', een sluis;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', een laad- en losplaats;
- h. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met daaraan ondergeschikt:

- i. extensieve recreatie;
- j. educatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- k. kunstwerken zoals kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop en/of waterkering en ter plaatse van de aanduidingen 'sluis' en 'laad- en losplaats';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sluis' mag het aanduidingsvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'sluis' mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Voorzieningen van algemeen nut

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van voorzieningen van algemeen nut, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de hoogte van een voorziening van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische,

- cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. over de waterhuishoudkundige aspecten wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

25.3.2 Aanlegsteigers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van aanlegsteigers, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. over de waterhuishoudkundige aspecten wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

25.4 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. opslag van goederen en materialen.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

25.6.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden gelegen zijn binnen een gebied dat is aangeduid als 'milieuzone - attentiegebied ehs' en/of 'milieuzone - beheersgebied ehs';
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen of aaneen gebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', uitsluitend voor maximaal vier woonwagens, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de woonwagen en bijbehorende bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', uitsluitend bijbehorende bijgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erf en bijbehorende bijgebouwen', uitsluitend erven en bestaande bijbehorende bijgebouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - minicamping', een minicamping met maximaal 15 standplaatsen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bijgebouwen behorende bij de woning zijn toegestaan;
- f. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- g. bijbehorende bijgebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. elk bouwperceel mag voor maximaal 60 % worden bebouwd.

26.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande woning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- c. de inhoud van de woning, zijnde het hoofdgebouw, mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij de bestaande legale inhoud reeds groter is;
- d. de goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;

- e. de bedrijfswoning dient te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- f. de afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- g. de afstand van de woning tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

26.2.3 Bijbehorende bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- c. de bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de woning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- d. de afstand van het bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- e. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woning te worden opgericht;
- f. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- g. de afstand van bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden, met uitzondering van het perceel met de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

26.2.5 Woonwagens, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van een standplaats per woonwagen mag niet meer bedragen dan 140 m²;
- b. het oppervlak van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de afstand van de woonwagens tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- e. per woonwagen mag maximaal één bijbehorend bijgebouw worden gebouwd, waarbij het oppervlak niet meer mag bedragen dan 25 m²;

- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woonwagen te worden opgericht;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van een pergola met een bouwhoogte van maximaal 2,25 m, van gesloten erfafscheidingen tot maximaal 0,60 m en van open erfafscheidingen tot maximaal 1,80 m;
- i. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals genoemd onder lid 26.2.5., sub h., tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erfafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

26.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

26.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van

- omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

26.4.3 Herbouw woning anders dan op de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de woning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

26.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.
- g. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

26.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een woning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een woning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar

- met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van woning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 80 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
 - h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
 - i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - j. buitenopslag is niet toegestaan;
 - k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
 - l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - m. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een woning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 80 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- h. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.6.3 Verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. per bestemmingsvlak zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- d. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die als bouwwerk zijn aan te merken, zijn niet toegestaan;
- e. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- f. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- g. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- h. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- i. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- j. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- k. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. detailhandel is niet toegestaan
- n. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- o. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.6.4 Verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het wonen is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- b. er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- c. per woning zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
- d. is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- e. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- f. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- k. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- m. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.6.5 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- d. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- e. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- f. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.6.6 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs-/snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m²;
- d. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- e. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- f. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

26.7.1 Wijzigen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met een bijbehorend agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- d. omtrent het bepaalde onder sub b. en c. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische,

- waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- i. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- j. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- k. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

26.7.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot het bestemmingsvlak;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- j. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.7.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied' de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar een dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot het bestemmingsvlak;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- c. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- d. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;

- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.7.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een woning naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- c. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- d. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. voor bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamers toegestaan;
- f. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- h. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- i. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- j. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- k. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;
- n. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;

- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- t. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

26.7.5 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' ten behoeve van het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. er mogen geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
- d. het bepaalde in artikel 5 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

26.7.6 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. er mogen geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
- d. het bepaalde in artikel 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

26.7.7 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Verkeer – 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer – 1', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. de wijziging noodzakelijk is vanuit verkeerskundig oogpunt;
- d. het bepaalde in artikel 23 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

26.7.8 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden gelegen zijn binnen een gebied dat is aangeduid als 'milieuzone - attentiegebied ehs' en/of 'milieuzone - beheersgebied ehs';
- b. het wonen dient te zijn beëindigd;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

26.7.9 Wijzigen bestemmingsvlak en/of bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- e. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- f. het bepaalde in artikel 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 27 Overig – Dijk

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Overig – Dijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- d. het behoud en bescherming van bestaande ecologische verbindingzones;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend een opslagterrein voor waterstaatkundige doeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - speciekade', tevens voor de opslag van specie in de vorm van kaden;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensieve recreatie;
- h. educatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Opslagterrein voor waterstaatkundige doeleinden

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'opslag', gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één gebouw mag worden opgericht met een oppervlakte van 50 m², waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3,5 meter en 5,5 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

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

27.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Overig - Dijk' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ontgraven van het dijklichaam of dijkwal;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en verharderen van overige oppervlaktes;
- c. het aanbrengen, vellen of rooien van houtgewas;
- d. het aanleggen van leidingen.

27.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 27.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

27.3.3 Toelaatbaarheid

Een in 27.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Artikel 28 Leiding – Gas

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding – Gas'.

28.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

28.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

28.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

28.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

28.4.2 Het verbod als bedoeld in 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

28.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 29 Leiding – Hoogspanning

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding;

met de daarbij behorende:

- b. zakelijk rechtzone;
- c. indicatieve magneetveldzone;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen

- a. in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de in lid 29.1, sub b genoemde zakelijk rechtzone geen gebouwen worden gebouwd; de zakelijk rechtzone bedraagt 36 meter aan weerszijden van de hartlijn behorende bij de 380 Kv-leiding;
- b. in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in de in lid 29.1, sub c genoemde indicatieve magneetveldzone geen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van voor magnetische straling gevoelige bestemmingen, tenzij is aangetoond dat de specifieke (werkelijke) magneetveldzone van de nabijgelegen hoogspanningsleiding kleiner is dan in het plan is aangegeven.

29.2.2 Hoogspanningsmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen hoogspanningsmasten met bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsleiding worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:

- a. de hoogte van hoogspanningsmasten mag maximaal 65 meter boven NAP bedragen.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsleidingen.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden

29.4.1 Verbod

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

- a. het vellen of rooien van hoogopgaande beplantingen of bomen;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen of bomen;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- d. het ophogen van de bodem of opslaan van materialen en goederen hoger dan 2,5 meter;

29.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

29.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 29.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 30 Leiding – Riool

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een rioolpersleiding.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding – Riool'.

30.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

30.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

30.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

30.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

30.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

30.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

30.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 31 Leiding – Water

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een watertransportleiding.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding – Water'.

31.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

31.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

31.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

31.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

31.4.2 Het verbod als bedoeld in 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

31.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 31.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 32 Waarde – Natura 2000

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Natura 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

32.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

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

32.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. het vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het (vellen of) rooien van houtgewas;
- e. het (bebossen of) beplanten van gronden;
- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdpte van meer dan 0,6 meter beneden het maaiveld, het stuwen, het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen;
- g. het omzetten van grasland in bouwland;
- h. het aanbrengen van beschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het gebruik van bestrijdingsmiddelen en/of bemestingsmiddelen;
- j. de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen.

32.3.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 32.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

32.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 32.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het Natura 2000-gebied;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende beheerder van het Natura 2000-gebied.

Artikel 33 Waarde – Waardevolle dijk

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Waardevolle dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende historische landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- b. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- c. de instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie.

33.2 Bouwregels

- d. op de voor 'Waarde - Waardevolle dijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter;
- e. op de voor 'Waarde - Waardevolle dijk' aangewezen gronden mag voor de andere daar voorkomende bestemming, behalve binnen de bouwvlakken, niet worden gebouwd.

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

33.3.1 Verbod

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

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren en verharden van oppervlaktes;
- b. draineren, onderbemalen en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen, vellen of rooien van houtgewas;
- d. het aanleggen van leidingen;
- e. het oprichten van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

33.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 33.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en/of exploitatie en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

33.3.3 Toelaatbaarheid

Een in 33.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de historisch landschappelijke en/of natuurwaarden wordt advies gevraagd aan de betreffende beheerder.

Artikel 34 Waterstaat – Waterkering

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

34.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

34.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

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

34.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, egaliseren of ophogen;
- c. het afgraven, vergraven, diepploegen en verharden van oppervlaktes;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

34.4.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 34.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

34.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 34.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 35 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 36 Algemene bouwregels

36.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, en, balkons, schoorstenen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

36.2 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

36.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

36.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlakte, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

36.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

36.3.1 Maximaal

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

36.3.2 Minimaal

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

36.4 Milieugevoelige bestemmingen

Indien op grond van de regels van dit bestemmingsplan milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan, dan mogen deze uitsluitend worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en andere relevante milieuhygiënische wetgeving.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

37.1 Milieuzone – attentiegebied ehs

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – attentiegebieden ehs', tevens voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de ehs.

37.2 Milieuzone – beheergebied ehs

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – beheergebied ehs', tevens voor de bescherming en instandhouding van de ehs.

37.3 Milieuzone – reserveringsgebied waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – reserveringsgebied waterberging', tevens een reserveringsgebied ten behoeve van waterberging.

37.4 Milieuzone – winterbed

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – winterbed', tevens een winterbed.

37.5 Milieuzone – zoekgebied behoud en herstel watersystemen

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – zoekgebied behoud en herstel watersystemen', tevens een zoekgebied voor de bescherming en instandhouding van het watersysteem.

37.6 Milieuzone – zoekgebied ecologische verbindingzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – zoekgebied ecologische verbindingzone, tevens een zoekgebied voor een nieuwe ecologische verbindingzone.

37.7 Overig – aardkundig waardevol gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overig – aardkundig waardevol gebied', tevens voor het behoud en bescherming van de aan het gebied toegekende aardkundige waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen.

37.8 Overig – archeologische verwachtingswaarde

Ter plaatse van de aanduiding 'overig – archeologische verwachtingswaarde', tevens voor het behoud van archeologische waarden.

37.9 Overig – cultuurhistorisch vlak

Ter plaatse van de aanduiding 'overig – cultuurhistorisch vlak', tevens voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

37.10 Overig – schootsvelden

Ter plaatse van de aanduiding 'overig – schootsvelden' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de instandhouding van de schootsvelden.

37.11 Veiligheidszone – bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' gelden, ongeacht het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, met uitzondering van bestaande beperkt kwetsbare objecten;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 37.11, sub a en het oprichten van kwetsbare, beperkt kwetsbare of uitbreiden van bestaande kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - er mag geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor wat betreft kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten;
 - toename van het groepsrisico voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten is alleen mogelijk indien er een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt, met aandacht voor nut en noodzaak van de nieuwe ontwikkeling, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en restrisico, waaruit blijkt dat het verantwoord is om af te wijken van hetgeen bepaald in 37.11, sub a.

37.12 Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' gelden, ongeacht het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan om kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten op te richten of bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten uit te breiden;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 37.12, sub a. voor het oprichten van kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten dan wel het uitbreiden van bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - er mag geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico voor wat betreft kwetsbare objecten;
 - er mag geen sprake zijn van overschrijding van de richtwaarde van het plaatsgebonden risico en een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico voor wat betreft beperkt kwetsbare objecten.

37.13 Vrijwaringszone – weg 50 meter

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 50 meter' gelden, ten behoeve van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. er mogen geen bouwwerken worden opgericht die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- b. nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van ontwikkelingen ter plaatse van bestaande bouwvlakken, kunnen slechts plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

37.14 Vrijwaringszone – weg 75 meter

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 75 meter' gelden, ten behoeve van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. er mogen geen bouwwerken worden opgericht die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren;
- b. voorafgaand bij nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van ontwikkelingen ter plaatse van bestaande bouwvlakken, wordt eerst schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder.

37.15 Vrijwaringszone – straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' gelden de volgende regels:

37.15.1 Bouwregels

Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels zijn gelegen binnen het op de verbeelding als zodanig aangegeven straalpad, mag de bouwhoogte van die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 44 meter, onverminderd hetgeen staat vermeld in de enkelbestemming.

37.15.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken indien uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de straalverbinding geen bezwaar bestaat.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

38.1 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daar geen bijzondere afwijkingen zijn opgenomen, met maximaal 10 %.

Op de in de regels opgenomen bebouwingspercentages, oppervlaktematen en inhoudsmaten is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

38.2 Milieugevoelige bestemmingen

Indien op grond van de regels van dit bestemmingsplan milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan, dan mogen deze uitsluitend worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en andere relevante milieuhygiënische wetgeving.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

39.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

39.2 Milieugevoelige bestemmingen

Indien op grond van de regels van dit bestemmingsplan milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan, dan mogen deze uitsluitend worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en andere relevante milieuhygiënische wetgeving.

39.3 Waarborging bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'Groen' ten behoeve van de waarborging kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van landschappelijke inpassing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. onderhavige wijzigingsbevoegdheid is slechts van toepassing indien een wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in hoofdstuk 2 van de regels wordt toegepast, waarbij een noodzaak tot bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde is;
- b. de bijdrage kwaliteitsverbetering betreft de landschappelijke inpassing van de fysieke ruimtelijke ontwikkeling;
- c. het bepaalde in artikel 12 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 40 Algemene procedureregels

40.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 41 Overige regels

41.1 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

41.1.1 Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

- a. milieuzone – attentiegebied ehs
 1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,60 meter beneden maaiveld;
 2. de aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
 3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- b. milieuzone - beheergebied ehs
 1. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- c. milieuzone – reserveringsgebied waterberging
 1. het afgraven, ophogen, vergraven;
 2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².
- d. milieuzone – winterbed
 1. het afgraven, ophogen, vergraven;
 2. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- e. milieuzone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
 1. het afgraven, ophogen, vergraven;
 2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².
- f. milieuzone – zoekgebied ecologische verbindingszone
 1. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- g. overig – aardkundig waardevol gebied
 1. het afgraven, ophogen, indrijven;
 2. het onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
 3. het opplanten;
 4. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- h. overig - archeologische verwachtingswaarde (hoog/middelhoog)
 1. het afgraven, vergraven, egaliseren dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 2. het onderbemalen, graven sloten dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 3. het diepploegen dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 4. het verharden oppervlakte dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 5. de aanleg van leidingen dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 6. het onderhoud van oude drainage dieper dan 1,20 meter en meer dan 200 m² en de aanleg van nieuwe drainage dieper dan 1,20 meter en meer dan 200 m²;
 7. de aanleg van lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m².
- i. overig – cultuurhistorisch vlak
 1. het afgraven, ophogen, indrijven;
 2. het onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;

3. het opplanten;
 4. het verharden oppervlak.
- j. overig – schootsvelden
1. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het ophogen;
 3. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
 4. het wijzigen van het profiel van sloten, watergangen en vestinggrachten dan wel het graven of dempen hiervan.

41.1.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 41.1.2 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het uitvoeren van werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. de in sub a bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder 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.

42.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 43 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1
0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1
1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: max. 2000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1	2 G	2
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimtes en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1
553, 552		Kampeerterreinen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1
563	1	Café's	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1
562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1
9101, 9102		Musea, ateliers	0	0	10	0	10	1	2 P	1

Verbeelding

