

REGELS

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie-1	18
3 Algemene regels	21
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6 Algemene bouwregels	22
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	26
4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 10 Overgangsrecht	27
Artikel 11 Slotregel	28

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan "Buitengebied, 3e planherziening" van de Gemeente Vlissingen .

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.WPBG03-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
 1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
 2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;
 5. paardenfokkerij/houderij: het fokken van paarden en het houden van paarden ten behoeve van de vlees- en / of melkproductie;
 6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
 1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder inbegrepen, in gebouwen;
 3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

1.6 agrarisch deskundige

de agrarische adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten dan wel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.

1.7 archeologisch deskundige

de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.8 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling, die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

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

1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.14 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15 bestaande maten

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorende bouwwerk

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat in functioneel, bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 boerderij- en streekproducten

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek.

1.20 hoog- en gaaskassen

al dan niet verplaatsbare constructies, overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of siergewassen.

1.21 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.

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte, liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, souterrain, onderbouw, kap, dakopbouw en zolder.

1.23 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 500 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 containervelden

al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een object, gebouw, terrein, gebied of structuur toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.31 deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen, die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, daaronder niet begrepen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.33 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.34 gebouw

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

1.35 geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.36 geluidhinderlijke inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.37 grens zone industrielaawaai

de grens van de zone, zoals bedoeld in artikel 40 en artikel 41, leden 1 en 2, van de Wet geluidhinder.

1.38 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers, personen, bedrijven of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 huisverbonden bedrijf

een bedrijf, dat door zijn aard en beperkte omvang in een woning en/of in de daarbij behorende gebouwen in een woning bedrijf kan worden uitgeoefend op zakelijk, administratief, juridisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk, lichaamsverzorgend, bed & breakfast, of hiermee gelijk te stellen gebied, en waarbij dat gebruik een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met behoud van de primaire woonfunctie verenigbaar is.

1.41 huisverbonden beroep

een beroep op medisch of therapeutisch gebied, dat door zijn aard en omvang in een woning en/of in de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en waarbij dat gebruik een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met behoud van de primaire woonfunctie verenigbaar is.

1.42 kampeermiddelen

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan, dan wel
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning nodig is,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.43 kampeerterrein

terrein of plaats geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.44 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.45 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.46 landschaps- en natuurdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake aanwezige landschaps- en / of natuurwaarden.

1.47 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de kenmerkende herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang en verhouding tussen levende en niet-levende natuur, zoals openheid, beplantingspatroon en bebouwingspatroon.

1.48 maatschappelijk

het aanbieden en uitoefenen van activiteiten, al dan niet bedrijfsmatig, gericht op de sociale, maatschappelijke, medische, zorgverlenende, educatieve, levensbeschouwelijke en openbare dienstverlening als ook beschermde woonvormen, waaronder begrepen ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten.

1.49 mestbassins

werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken, foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag.

1.50 mestopslagruimten

bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestverzamelsilo's en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag.

1.51 monumentencommissie

de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in artikel 15 van de Monumentenwet.

1.52 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.53 neventak

een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de (grondgebonden) agrarische hoofdtak.

1.54 nieuwe economische drager (NED)

een nevenactiviteit, die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mag worden ondernomen.

1.55 niet-agrarische neventak

niet-agrarische activiteiten als ondergeschikt bestandsdeel van de totale productieomvang van een agrarisch bedrijf.

1.56 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie, waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.57 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.58 ondergronds bouwen

bouwen van gebouwen beneden het peil.

1.59 ondergeschikte detailhandel

detailhandelvoorziening binnen een andere bestemming, ten behoeve waarvan of aansluitend op de hoofdfunctie een ruimte is ingericht, in oppervlakte ten hoogste 5% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot ten hoogste 250 m², voor de verkoop van met de hoofdfunctie rechtstreeks verband houdende artikelen.

1.60 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.61 overkappingconstructie als teeltondersteunende voorzieningbouw

werken zonder wanden, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal, anders dan glas, ten behoeve van de bescherming van tuinbouwgewassen tegen neerslag of zonlicht.

1.62 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.63 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.64 permanente teeltondersteunende voorzieningen

boog- en gaaskassen, overkappingsconstructies en stellingen als teeltondersteunende voorzieningen.

1.65 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.66 risicovolle inrichtingen

inrichtingen, waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.67 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een standplaats bestemd voor de plaatsing van kampeermiddelen uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.68 stacaravan

een kampeermiddel uit één niet-samengesteld geheel, die in zijn geheel (over de weg) vervoerd kan worden met een maximale oppervlakte van 55 m², één bouwlaag en maximaal 3,50 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld.

1.69 standplaats voor een kampeermiddel

het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:

- a. permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel en twee bijzettentjes van maximaal 6 m², dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

- b. niet-permanente standplaats: een standplaats, bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een stacaravan, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, nader te onderscheiden in:
 1. één kampeermiddel met maximaal twee bijzettentjes, van maximaal 6 m² of;
 2. maximaal drie tentjes van maximaal 6 m².

1.70 teeltondersteunende voorzieningen

boog- en gaaskassen, overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening en stellingen ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten en/of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten.

1.71 tuincentrum

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waar men bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de aanleg, verfraaiing en onderhoud van tuinen, de daarbij noodzakelijke hulpmiddelen en ondergeschikt daaraan huisdieren, ten verkoop worden aangeboden.

1.72 verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken, voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.73 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.74 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.75 waterbassins

werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag.

1.76 wateropslagruimten

bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals wateropslagtanks en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag.

1.77 weidegang

gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoeft door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.78 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.79 zomerseizoen

de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

1.80 zorgboerderij

een agrarisch bedrijf dat mede gericht is op het bieden van zorg, therapeutische arbeid en/of resocialisatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 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 constructieonderdeel.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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 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.

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.9 bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

2.10 bouwdiepte

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van behoud van de kenmerkende openheid, beplantingspatroon, verkavelingspatroon, reliëf en bebouwingspatroon;
- c. en tevens voor:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle gebouwen
- d. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en water, inclusief natuurvriendelijke oevers, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels voor bouwvlakken

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' geldt:

- a. uitsluitend de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals genoemd in [artikel 3 lid 2.3](#) zijn toegestaan;
- b. tenzij anders is aangeduid op de verbeelding, per bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, al dan niet met een huisverbonden beroep en/of bedrijf, is toegestaan;
- c. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 meter;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 meter.

3.2.2 Bouwregels voor gronden buiten bouwvlakken

Ter plaatse van gronden zonder de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. kuilvoerplaten en sleufsilos met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter en een oppervlak van ten hoogste tot 250 m², mits deze zijn gelegen op gronden direct aansluitend op gronden met de aanduiding 'bouwvlak';
- b. terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter.

3.2.3 Bouwhoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de in onderstaande tabel vermelde maten:

bouw werk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
1	bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	zoals aangegeven op de verbeelding	4 meter boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte 750 m ³
2	overige (agrarische) bedrijfsgebouwen en overkappingen	4 meter	7 meter 60 m ²
3	sleufsilos	zoals aangegeven op de verbeelding	4 meter boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte
4	voedersilo's		2 meter
5	vlaggenmasten		12 meter
6	mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk		10 meter
7	wateropslagruimte		5 meter 2.500 m ³
8	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2 meter 2.500 m ³
9			2 meter

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub d](#) voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, met inachtneming van het volgende:

- de afwijking leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- de afwijking leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg;
- alvorens afgeweken wordt, vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de wegbeheerder over de criteria, zoals genoemd onder a en b.

3.3.2 Grotere mestopslagruimte

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3](#) voor het bouwen van een grotere mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de totale inhoud van mestopslagruimten en mestbassins op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- er kan afgeweken worden indien is aangetoond dat afwijken noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- er kan afgeweken worden indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten met een breedte van tenminste 10 meter;
- de afwijking leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de afwijking te verlenen;
- de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- f. er kan uitsluitend afgeweken worden indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.3 Overschrijding grenzen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#), aanhef en onder a, voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. er kan afgeweken worden indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op het kaart aangegeven bouwvlak bedraagt en de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak ten hoogste 15 meter bedraagt;
- b. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. er kan afgeweken worden indien is aangetoond dat afwijken noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
- d. er kan afgeweken worden indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 10 meter;
- e. de afwijking leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de af te wijken;
- f. er kan uitsluitend afgeweken worden indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.4 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) en [artikel 3 lid 4 sub c](#), voor het tijdelijk huisvesten van de aan het agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders in verplaatsbare wooneenheden, met inachtneming van het volgende:

- a. er kan uitsluitend afgeweken worden op gronden voorzien van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het gezamenlijke oppervlak van de wooneenheden, inclusief alle daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, bedraagt ten hoogste 200 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- d. de plaatsing van de eenheden geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 10 weken per kalenderjaar;
- e. voorzien wordt in ten minste één parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein;
- f. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. er kan afgeweken worden indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 10 meter;
- h. er kan uitsluitend afgeweken worden indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van

de landschappelijke inpassing en over de verwijdering van de tijdelijke wooneenheden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten gebouwen, is niet toegestaan;
- b. op een terrein voor kleinschalig kamperen zijn niet meer dan 15 standplaatsen voor kampeermiddelen ten behoeve van niet-permanente verblijfsrecreatie toegestaan;
- c. het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan in een niet-permanent kampeermiddel op een terrein voor kleinschalig kamperen, is niet toegestaan;
- d. de opslag van dierlijke mest, anders dan in een mestopslagruimte, in hoeveelheden groter dan 600 m³, is niet toegestaan;
- e. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- f. het gebruik van mestbassins is buiten de bouwvlakken niet toegestaan;
- g. het gebruik van waterbassins is buiten de bouwvlakken niet toegestaan;
- h. het gebruik van kuilvoerplaten en sleufsilo's ten behoeve van de opslag van producten die niet afkomstig zijn van, of worden gebruikt op, het eigen agrarisch bedrijf, is niet toegestaan;
- i. het gebruik van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode van langer dan 10 weken is niet toegestaan;
- j. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- k. detailhandel, anders dan het verkopen van boerderij- of streekproducten met een oppervlak van ten hoogste 50 m², is niet toegestaan;
- l. het uitoefenen van een huisverbonden beroep of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 30% van de agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- m. het gebruiken van een bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- n. fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (terreinen voor kleinschalig kamperen daaronder inbegrepen) is niet toegestaan;
- o. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij de kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;
- p. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Weidegang

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub a](#), inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
 5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding, maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van ruwvoerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- d. er kan afgeweken worden indien over de aspecten zoals genoemd in de subleden a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf is gesloten;
- e. alvorens af te wijken vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies over de aspecten die in subleden a tot en met c zijn genoemd aan de agrarische deskundige.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- d. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

3.6.2 Aanvullend verbod

Aanvullend op het bepaalde in [artikel 3 lid 6.1](#) is het op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden – waardevolle dijk' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het blijvend omzetten van grasland in bouwland.

3.6.3 Uitzondering

De verboden van [artikel 3 lid 6.1](#) en [artikel 3 lid 6.2](#) gelden niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden, die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.4 Voorwaarden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 3 lid 6.1](#) en [artikel 3 lid 6.2](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in [artikel 3 lid 1 sub b](#) respectievelijk de in [artikel 3 lid 1 sub c onder 1](#) genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.6.5 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in [artikel 3 lid 6.1](#) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de criteria genoemd in [artikel 3 lid 6.4](#).

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Sloopverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders, de op de verbeelding met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', niet zijnde een monument, bestemde bouwwerken te slopen.

3.7.2 Afwijken van sloopverbod

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 7.1](#), indien de monumentencommissie een positief advies heeft uitgebracht over de sloop

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvlakken vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2 ha;
- b. wijziging wordt toepast, indien is aangetoond dat de landschapswaarden, zoals benoemd in [artikel 3 lid 1 sub b](#), niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; alvorens de af te wijken vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschaps- en natuurdeskundige;
- c. wijziging wordt toegepast, indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 10 meter;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- f. wijziging vindt slechts plaats, indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

3.8.2 Wijziging na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met Waarden ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' (vab) en / of Wonen en / of in de

bestemming Agrarisch met Waarden zonder aanduiding, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- b. het gebruik van een bestaande Nieuwe Economische Drager (NED) mag worden voortgezet;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven in de omgeving.

Artikel 4 Waarde - Archeologie-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het maaiveld.

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

4.3.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-1' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, alsmede het aanleggen van drainage;

- b. het ophogen van gronden met meer dan 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- f. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 nodig is.

4.3.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-1' zonder of in afwijking van een sloopvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen.

4.4.2 Uitzonderingen sloopvergunning

Het verbod als bedoeld in lid 6 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;

- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. Burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen sloopvergunning als bedoeld in lid 6 nodig is.

4.4.3 Voorwaarden voor een sloopvergunning

Een sloopvergunning, zoals in lid 6 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de sloopvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

4.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.”

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a, onder 1 en 2, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- b. het bouwen ten dienste van nutsvoorzieningen, mits dit van geringe horizontale en verticale afmetingen is en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10.00 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidzones

Binnen de op de verbeelding voor zone industrielawaai aangeduide gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van regels voor:

- a. een Nieuwe Economische Drager (NED) op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden, ter plaatse van een bouwvlak' en op gronden met de bestemming 'Wonen aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)' met inachtneming van het volgende:
 1. er kan afgeweken worden voor:
 - een NED, die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 1;
 - overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's, zoals vermeld in bijlage 1;
 2. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde omvang;
 3. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in sublid b, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
 4. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - de arbeidsbehoefte;
 - de ruimtelijke uitstraling;
 - de verkeersaantrekkende werking;
 5. de verkeersveiligheid en de verkeersplanologische functie van de aanliggende wegen niet negatief wordt beïnvloed;
 6. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
 7. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamadoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
 8. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 9. er kan afgeweken worden indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 10 meter;
 10. er kan afgeweken worden indien zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf ter plaatse van het bouwvlak; alvorens tot wijziging over te gaan vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een deskundige;
 11. er kan uitsluitend afgeweken worden indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager (NED) op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden', ter plaatse van een 'bouwvlak' en op gronden met de bestemming 'Wonen aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)' met inachtneming van het volgende:

1. de oppervlakte van het gebouw ten behoeve van de NED bedraagt ten hoogste het in bijlage 1 genoemde oppervlakte;
 2. er kan afgeweken worden indien tenminste eenzelfde oppervlak aan bestaande agrarische bedrijfsgebouwen behorende tot hetzelfde agrarisch bedrijf of bestaande bedrijfsgebouwen, behorend tot het voormalige agrarische bedrijf, wordt gesloopt;
 3. er kan afgeweken worden indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid a van dit artikel;
- c. het realiseren van een paardenbak op gronden met de bestemming 'Agrarisch met Waarden', 'Wonen' en 'Tuin', met inachtneming van het volgende:
1. het oppervlak van de paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m² ;
 2. er kan niet afgeweken worden indien:
 - binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur;
 - binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Water-Deltawater;
 - binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
 - binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Verblijfsrecreatie;
 3. de paardenbak grenst aan een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbinnen een agrarisch bedrijf of een woning is toegestaan en aanwezig is;
 4. verlichting door middel van lichtmasten is niet toegestaan;
 5. geluidsinstallaties zijn niet toegestaan;
 6. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bestemmingen en functies;
 7. er kan afgeweken worden indien is aangetoond, dat de landschapswaarden, zoals benoemd in lid 3.1 onder b, niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, waartoe dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.
- d. afwijkingen van de in deze regels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogtebepalingen, tot ten hoogste 10%;
- e. afwijkingen tot ten hoogste 10.00 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings- en bouwgrenzen ten behoeve van:
1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijken de werkelijke toestand;
- f. het oprichten van antennes, antenne-opstelpunten en zend- en ontvangstmasten voor mobiele telefonie, radio- en televisiecommunicatie en alarmeringsvoorzieningen, zoals een sirene, tot 40.00 meter.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging bestemmingsgrenzen/scheidslijnen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en scheidslijnen op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 20 meter, indien zulks noodzakelijk is om de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand aan te passen of om een ruimtelijk en technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken te bewerkstelligen dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten.

Vergroting bouwvlakken

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Vervallen/toekennen bestemming Waarde – Archeologie 1 en Waarde - archeologie 2

- c. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:
 1. ten behoeve van het doen vervallen van de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – archeologie 2', indien, op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. ten behoeve van het toekennen van de bestemming archeologisch waardevol terrein, indien, op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat in de desbetreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. eenmalig kan af geweken worden van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam "Regels van het wijzigingsplan Buitengebied, 3e planherziening" van de Gemeente Vlissingen.