

Regels

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **16**

Artikel 1 Begrippen 16

Artikel 2 Wijze van meten 22

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **23**

Artikel 3 Wonen 23

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2 26

Hoofdstuk 3 Algemene regels **29**

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 29

Artikel 6 Algemene bouwregels 29

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 30

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 32

Artiekl 9 Overige regels 33

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **34**

Artikel 10 Overgangsrecht 34

Artikel 11 Slotregel 35

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Overzicht toelaatbare NED's bij agrarische
bedrijven als neventak en op voormalige agrarische bedrijven

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Buitengebied, 4e planwijziging van de Gemeente Vlissingen.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.WPBG04-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 in- zake archeologie.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij even- tueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onder- deel 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.

1.12 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.

1.13 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.14 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.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

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.

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergro- ten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veran- deren van een standplaats.

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering ge- lijke 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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 centrale voorzieningen verblijfsrecreatie

- a. voorzieningen voor verhuur en exploitatie van de verblijfsrecreatie, zoals receptie-, verblijfs- en kantoor- en dienst ruimten;
- b. detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, en publieksgerichte dienstverlening, voor zover beide zijn gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie;
- c. recreatieve voorzieningen gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie.

1.26 cultuur en ontspanning

het aanbieden en uitoefenen, al dan niet bedrijfsmatig, van activiteiten, gericht op cultuur en ontspanning, als ook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.27 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.

1.28 deskundige

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

1.29 extensieve dagrecreatie

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

1.30 gebouw

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

1.31 geluidgevoelige objecten

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

1.32 geluidhinderlijke inrichtingen

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

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.37 landschaps- en natuurdeskundige

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

1.38 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.

1.39 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/ of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.40 mestbassins

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

1.41 mestopslagruimten

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

1.42 monumentencommissie

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

1.43 natuurwaarde

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

1.44 neventak

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

1.45 nieuwe economische drager (NED)

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

1.46 niet-agrarische neventak

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

1.47 niet-permanente verblijfsrecreatie

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

1.48 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducer- stations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor tele- communicatie.

1.49 ondergronds bouwen

bouwen van gebouwen beneden het peil.

1.50 overkapping

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

1.51 paardenhouderij

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

1.52 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.

1.53 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een ge- deelte van het jaar te worden gebruikt.

1.54 risicovolle inrichtingen

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

1.55 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

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

1.56 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.

1.57 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.58 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.

1.59 windturbine

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

1.60 zomerseizoen

de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

1.61 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 per- ceelsgrens 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 daar- mee 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een huisverbonden beroep en/of bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch be- drijf': tevens voor voormalig agrarisch bedrijf;
- c. ter plaatse van aanduiding 'cultuurhistorische waarden' : tevens voor cultuurhistorische waarden;
- d. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw binnen het op de verbeelding aan- gegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen tenminste 3.00 m;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte staat aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden per bouwperceel de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofd- gebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen ten hoogste één bouwlaag omvatten;
- c. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 3.50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag, bij het afdekken met een plat dak, ten hoogste 3.50 meter bedragen en mag, bij het afdekken met een kap, ten hoogste 5.00 meter bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag ten hoogste 60 m² bedragen;
- f. bestaande schuren en bijgebouwen op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan, voor zover deze één aaneengebouwd geheel vormen met de woning, mogen, in afwijking van de onder 3.2.1 en 3.2.2 voorgeschreven maten, tot woning worden ver- bouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoor- zieningen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;

- b. een overkapping mag uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd en de oppervlakte mag per bouwperceel ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. meter, voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;
 - 2. meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen bouwvergunning

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2, onder 3.2.1, sub a, tot ten hoogste 3.00 meter buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 3.2, onder 3.2.1, sub d, tot ten hoogste 10% van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in lid 3.2, onder 3.2.3, sub b, voor het bouwen van een overkapping vòòr dan wel in de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- d. het bepaalde in lid 3.2, onder 3.2.2, sub f, tot ten hoogste 100 m² ;
- e. het bepaalde in lid 3.2, onder 3.2.3, sub a, tot ten hoogste 5.00 meter;
- f. ontheffing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelings- mogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.4.2 Procedureregels

Bij het toepassen van deze bevoegdheid gelden de algemene procedureregels in deze plan- regels.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Specifiek gebruik

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

- a. de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan;
- b. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- c. een huisverbonden beroep of bedrijf, anders uitgeoefend dan door de eigenaar/bewoner of de huurder/ bewoner, en/ of met een grotere oppervlakte dan 30% van de bebouwbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.5, onder 3.5.1, sub c, ten behoeve van een huisverbonden beroep onder de navolgende voorwaarden:
 1. ten hoogste 50% van het totaal bewoonbare vloeroppervlak van het hoofd- en bijgebouw mag voor het huisverbonden beroep worden uitgeoefend;
 2. er mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu worden veroorzaakt en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woonwijk;
 3. er mag geen onevenredig nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeer- balans plaatsvinden;
 4. er mag geen detailhandel en horeca plaatsvinden.

3.6.2 Procedureregulering

Bij het toepassen van deze bevoegdheid gelden de algemene procedureregels in deze plan- regels.

3.7 Sloopvergunning

3.7.1 Sloopverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders, de tevens voor cultuurhistorische waarde bestemde woningen en/ of de daarbij behorende bebouwing te slopen.

3.7.2 Ontheffing sloopverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.7.1, indien:

- a. de monumentencommissie een positief advies heeft uitgebracht over de sloop;
- b. een bouwvergunning is verleend voor de herbouw van de af te breken bebouwing of een gedeelte daarvan.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve:

- a. het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- b. de bestemming Agrarisch met Waarden, indien is aangetoond, op basis van een advies van de agrarisch deskundige, dat de gronden met de bebouwing zullen worden aangewend ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de bouw van nieuwe woningen in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'voormalig agrarisch gebouw', met inachtneming van het volgende:
 1. er is sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebouw;
 2. de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen per bestemmingsvlak wordt toegestaan, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarden, door het projecteren van een daartoe strekkend bouwvlak;
 3. wijziging wordt slechts toegepast, indien zorg gedragen wordt voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;

4. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelings- mogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
5. wijziging vindt slechts plaats, indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-2' 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 30 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het maaiveld.

4.3 Aanlegvergunning

4.3.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' 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 grondbewerkingen 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 30 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 Sloopvergunning

4.4.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' 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 30 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.

Hoofdstuk 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

1. 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:
 - a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
2. In geval van herbouw is lid 1, onder a en b, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
3. 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 afwijkingsregels

7.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de planregels 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. ontheffing kan worden verleend voor:
 - een NED, die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers 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 recla- medoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
 8. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelings- mogelijkheden van naastgelegen percelen;
 9. ontheffing wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate land- schappelijke 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. ontheffing wordt slechts verleend als 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. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke in- passing 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. ontheffing wordt verleend, 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. ontheffing wordt uitsluitend verleend, 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. ontheffing wordt niet verleend:
 - binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur;
 - binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Water-Delta- water;
 - 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. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelings- mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen en functies;
 7. ontheffing wordt verleend, 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 voorschriften voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uit- zondering 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 aan- leiding geeft;
 2. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende 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.

7.2 *Procedureregel*

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid gelden de algemene procedureregels in deze planregels.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging bestemmingsgrenzen /scheidslijnen

1. 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 blijkende 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

2. 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

3. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:
 - a. 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;
 - b. 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.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Strafregel

Overtreding van de in deze regels gestelde verboden in de artikelen 3.7 en 4.4 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 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 aan- wezig 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 ver- groot,
 - 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. eenmalige kan ontheffing worden verleend 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 4^e planwijziging van de Gemeente Vlissingen".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Overzicht toelaatbare NED's bij agrarische bedrijven als neventak en op voormalige agrarische bedrijven

Functie	maximaal oppervlak
Loonbedrijf	bestaande bebouwing
Drainagebedrijf	bestaande bebouwing
Veehandelbedrijf	bestaande bebouwing
Toeleverancier	bestaande bebouwing
Spermabank	bestaande bebouwing
Foeragehandel	bestaande bebouwing
Handel in zaaizaad en pootgoed	bestaande bebouwing
Opslag agrarische producten	bestaande bebouwing
Hoefsmederij	bestaande bebouwing
Hoveniersbedrijf	bestaande bebouwing
Boomverzorgingsbedrijf	bestaande bebouwing
Natuur- en landschapsbeheerbedrijf	bestaande bebouwing
Tuincentrum	1.500 m ²
Vis/escargot /wormkwekerij	bestaande bebouwing
Opslag caravans/boten/overige	bestaande bebouwing
Kampeerbeoederij	bestaande bebouwing
Appartementenverhuur	bestaande bebouwing
Hotelaccommodatie vanaf 25 bedden	bestaande bebouwing
Pension (logies met ontbijt) tot 25 bedden	bestaande bebouwing
Horeca III (restaurant)	250 m ²
Horeca II (eethuis, theeschenkerij, ijsalon)	150 m ²
Partycentrum	1.000 m ²
Bezoekerscentrum	250 m ²
Paardenpension/-stalling	bestaande bebouwing
Sauna	bestaande bebouwing
Bedrijf voor de verhuur van paarden	bestaande bebouwing
Bedrijf voor de verhuur van fietsen	150 m ²
Bedrijf voor de verhuur van kano's	150 m ²
Bedrijf voor de verhuur van trapauto's	150 m ²

Manege	bestaande bebouwing
Huisverbonden beroepen/bedrijven incl. dieren- arts	bestaande bebouwing
Atelier	bestaande bebouwing
Medische (verwante dienstverlening)	250 m ²
Overige dienstverlening	bestaande bebouwing
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven	bestaande bebouwing
Bouwbedrijven	150 m ²
Schilderbedrijven	150 m ²
Installatiebedrijven	150 m ²
Elektrotechnisch installatiebedrijf	150 m ²
Dakbedekkersbedrijf	150 m ²
Rietdekkersbedrijf	150 m ²
Houtzagerij- en schaverij	150 m ²
Speeltoestellenfabricage	150 m ²
Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen	150 m ²
Meubelmakerij/restauratie	bestaande bebouwing
Meubelstofeerderijen	bestaande bebouwing
Vervaardiging /reparatie sieraden	bestaande bebouwing
Vervaardiging /reparatie muziekinstrumenten	bestaande bebouwing
Spel- en speelgoedfabricage	150 m ²
Spinnen en weven van textiel	bestaande bebouwing
Vervaardiging van textielwaren/kleding	bestaande bebouwing
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen	bestaande bebouwing
Pottenbakkerij	bestaande bebouwing
Natuursteenbewerking /beeldhouwerij	bestaande bebouwing
Zeefdrukkerij	bestaande bebouwing