

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingen	19
Artikel 3 Agrarisch	19
Artikel 4 Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en landschap	35
Artikel 5 Agrarisch met waarden – Openheid en cultuurhistorie	52
Artikel 6 Agrarisch met waarden – Natuur en landschap	67
Artikel 7 Agrarisch met waarden – Openheid	82
Artikel 8 Bedrijf	97
Artikel 9 Bedrijf – Agrarisch verwant	103
Artikel 10 Bos	107
Artikel 11 Horeca	109
Artikel 12 Natuur	111
Artikel 13 Natuur –Landgoed	114
Artikel 14 Sport	116
Artikel 15 Verkeer	118
Artikel 16 Water	119
Artikel 17 Wonen	120
Artikel 18 Leiding - Gas	125
Artikel 19 Leiding - Hoogspanning	127
Artikel 20 Leiding – Water	128
Artikel 21 Waarde - Archeologie	130
Artikel 22 Waarde – Cultuurhistorie 1	131
Artikel 23 Waarde – Cultuurhistorie 2	133
Artikel 24 Waterstaat- Waterkering	134
Hoofdstuk 3 Algemene regels	135
Artikel 25 Algemene bouwregels	135
Artikel 26 Anit-dubbeltelregel	135
Artikel 27 Algemene afwijkingsregels	135
Artikel 28 Algemene aanduidingsregels	136
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	140
Artikel 29 Overgangsrecht	140
Artikel 30 Slotregel	140

Bijlagen

- Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten
- Bijlage 3 Overzicht cultuurhistorische waarde in het plangebied

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Noord met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0113-0701 van de gemeente Bergen op Zoom;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.6 agrarisch bedrijf:

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1., derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegrond)s teeltbedrijf, een veehouderij (daaronder begrepen een paardenfokkerij en daaronder niet begrepen een paardenhouderij), een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.7 agrarisch bouwvlak:

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch, Agrarisch - Openheid, Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap, Agrarisch met waarden - Natuur en landschap of Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en openheid;

1.8 agrarisch technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking en vergisting;

1.9 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking, -verwerking en vergisting;

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bouw- of bestemmingsvlakken buiten bestaand stedelijk gebied;

1.14 bebouwingsconcentratie:

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.15 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.16 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, bestaande uit maximaal vier kamers, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.17 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.19 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.20 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.21 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.22 beperkingen veehouderij

gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.23 bestaand:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.24 bestaand bouwperceel

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

1.25 bestaande veestapel

het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee op een bestaand agrarisch bedrijf of een paardenhouderij in de mate en de omvang zoals dat bestond en functioneerde ten tijde van de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit een verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.29 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.30 bos:

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.31 boerderij(gebouw):

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.32 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag:

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

1.35 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop functioneel zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten, waarbij de gebouwen alleen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken op het perceel terwijl buiten de bouwvlakken ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.36 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak:

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

1.38 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.39 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.40 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, 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, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.41 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.42 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.43 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticiens, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, foto-atelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.44 ecologische hoofdstructuur

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

1.45 ecologische verbindingzone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.46 erftoegangsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

1.47 evenement:

een jaarlijks terugkerende één- of meerdaagse festiviteit met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

1.48 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.49 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied zoals kinderboerderijen, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, kampeerboerderijen. Kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;

1.50 gebiedsontsluitingsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroombaanfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen;

1.51 gebouw:

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

1.52 geluidsgevoelige objecten

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.53 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.54 gemengde bedrijven:

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.55 gemengd landelijk gebied

multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;

1.56 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.57 geurgevoelige objecten:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.58 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door geheel of in overwegende mate gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

1.59 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.60 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf;

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.61 GVE (groot vee-eenheid)

optelsom van het aantal landbouwdieren op een bedrijf omgerekend naar de fosfaatproductie van één melkoe;

1.62 hobbymatig:

een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

1.63 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.64 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.65 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.66 intensieve veehouderij:

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

1.67 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

1.68 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.69 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een 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 tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.70 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.71 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 verblijf;

1.72 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.73 kas:

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

1.74 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.75 landgoed

een onroerende zaak, waarop bossen, landschappelijke beplanting, terreinen met natuurwaarden en/of waterpartijen, zijn gelegen rond een woon- en/of kantoorgebouw.

1.76 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.77 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.78 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.79 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.80 loon(werk)bedrijf:

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.81 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of ponys houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en of verengingsaccommodatie en het houden van wedstrijden en evenementen;

1.82 mantelzorg:

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

1.83 mestbewerking

de behandeling van dierlijke mest zonder veranderingen aan de samenstelling van het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren, verhitting of het verwijderen van vreemde objecten.

1.84 mestverwerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting of indamping van mest;

1.85 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.86 natte natuurparel:

hydrologisch kwetsbaar natuurgebied;

1.87 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.88 netto glas

aantal m² kas oppervlakte;

1.89 nevenactiviteiten:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.90 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.91 nieuwvestiging

projectie van een al dan niet gekoppeld bouw- of bestemmingsvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak of bestemmingsvlak;

1.92 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.93 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm;

1.94 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1.75 meter beneden peil;

1.95 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.96 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden (zie ander bouwwerk);

1.97 overig agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf gericht op het telen van vissen, wormen, insecten en gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen - niet zijnde kassen - plaatsvindt;

1.98 overkapping/ carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.99 paardenbak:

een terrein dat doormiddel van grondbewerkingen en eventuele hekwerken is ingericht voor het trainen en/of africhten van paarden;

1.100 paardenfokkerij

het fokken van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;

1.101 paardenhouderij:

voor de paardenhouderij dient onderscheid gemaakt te worden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij.

productiegerichte paardenhouderij (diergerichte paardenhouderij):

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak, handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

gebruiksgerichte paardenhouderij (mensgerichte paardenhouderij):

een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone (inclusief het in pension houden van paarden van derden)

1.102 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.103 peil:

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

1.104 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.105 pensionstalling:

het stallen van paarden van derden;

1.106 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.107 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.108 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatieverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.109 recreatiewoningencomplex:

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.110 regionale waterberging

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

1.111 rijstrook:

een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

1.112 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.113 ruimtelijke ontwikkeling:

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

1.114 seksinrichting

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

1.115 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.116 stacaravan:

een gebouw voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van een caravan;

1.117 statische opslag:

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals boten en caravans en dergelijke;

1.118 streekgebonden producten:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.119 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

1.120 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te weten:

- a. verbetering van de productie, onder meer teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeientafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen, regenkappen en vraatnetten.

1.121 teeltondersteunende voorzieningen, permanent

teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas. Deze permanente voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals bakken op stellingen (hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen) en containervelden (lage permanente teeltondersteunende voorzieningen).

1.122 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang[de teelt dit vereist, doch maximaal 6 maanden per kalenderjaar. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke.

1.123 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.124 trekkershut:

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.125 tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de aanleg, inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden zoals tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden, gereedschap, decoratiemateriaal buitenhuis en binnenhuis, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dierbenodigdheden, diervoeding, seizoensartikelen in geval van kerstmarkt, paasmarkt, kleinmeubelen, tuinzwembaden en tuinsauna's, tuin gerelateerd speelgoed, tuinartikelen(tuinmeubilair), koffiecorner;

1.126 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.127 veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het houden van dieren (daaronder begrepen een paardenfokkerij en daaronder niet begrepen een paardenhouderij), met uitzondering van vissen, wormen, slakken en insecten;

1.128 verbrede landbouw:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.129 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.130 vergisting

toepassing van (proces)technieken gericht op het opwekken van energie uit mest en/of andere organische stoffen;

1.131 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.132 vestiging

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

1.133 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.134 volkstuinen:

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

1.135 (vollegronds) teeltbedrijf

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.136 volwaardig agrarisch bedrijf:

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

1.137 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.138 vormverandering van een bouwvlak

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.139 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.140 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.141 Wav

Wet ammoniak en veehouderij. Op basis van deze wet moeten provincies zeer kwetsbare gebieden (zkg) aanwijzen: natuurgebieden die kwetsbaar zijn voor teveel ammoniak. De wet regelt de mate waarin veehouderijbedrijven in de nabijheid van zeer kwetsbare gebieden nog kunnen uitbreiden;

1.142 windturbine

een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie;

1.143 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.144 woningsplitsing:

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.145 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.146 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan;

1.147 Zkg (Zeer kwetsbare gebieden)

Zeer kwetsbare gebieden. Natuurgebieden met natuurtypen die zeer gevoelig en kwetsbaar zijn voor een te hoge concentratie ammoniak. Dit betreft alleen gebieden die gelegen zijn binnen de EHS (ecologische hoofdstructuur). Daarnaast moeten de gebieden beleidsmatig aan bepaalde criteria voldoen om aangewezen te worden, zoals in de Wav is vastgesteld;

1.148 zoekgebied ecologische verbindingzone

gebied waarbinnen een ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd.

1.149 zoekgebied watersystemen

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het provinciaal waterbeleid op het gebied van ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen;

1.150 zorgvuldige veehouderij

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.11 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik;
 - b. de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 2. 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', tevens voor een waterberging buiten het bouwvlak;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens voor opslag;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', tevens voor een caravanstalling;
 - h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - i. extensief recreatief medegebruik;
 - j. doeleinden van openbaar nut;
 - k. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak';
 - l. erfbeplanting;
 - m. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
 - n. tuinen bij (burger)woningen;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' het gebruik als volkstuin
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Agrarisch' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. het aantal bouwlagen ondergronds niet meer mag bedragen dan 1 bouwlaag;
- c. de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
- e. de afstand van een gebouw tot de grenzen van het bouwvlak bedraagt niet minder dan 5 m;
- f. voor veehouderijen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
- g. niet mag worden gebouwd ten behoeve van een gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

3.2.2 Bebouwd oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in kolom 'maximale bebouwde oppervlakte' opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	Adres	Maximale bebouwde oppervlakte
agrarisch - loonbedrijf	Ruigevelden 10	831 m ²

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden in afwijking van het bepaalde in [3.2.1](#) onder a. de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³.

3.2.4 Kassen

Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. de afstand van kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 3 ha, met uitzondering van kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwgebied, waarbij het bouwvlak volledig met kassen mag worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;

3.2.5 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m² ;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de oppervlakte van teeltondersteunende kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwgebied' meer bedragen dan 5000 m² voor zover de oppervlakte aan teeltondersteunende kassen is gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwgebied';
- e. de afstand van teeltondersteunende kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m;
- f. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilo's vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- g. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- j. windturbines zijn niet toegestaan;
- k. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- l. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.6 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

- a. Op de gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m met een maximum oppervlak van 2 ha.
- c. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanent teeltondersteunende voorziening' worden gerealiseerd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2.5](#) en [3.2.6](#) ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' toegestaan;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 ha;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- e. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
- f. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- h. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) onder c en/of d ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

3.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
- b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

3.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 m.

3.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

3.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid [3.5.9](#) van toepassing is.

3.3.7 Omgevingsvergunning veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) sub e ten behoeve van de toevoeging van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- b. het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha. bedraagt;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- f. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- g. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³;
- i. niet wordt gehandeld in strijd met artikel [3.4.1](#) onder o, tenzij hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel [3.5.10](#);
- j. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. overige zone-beperkingen veehouderij;
 - 2. specifieke vorm van agrarisch- veehouderij niet toegestaan;

- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van voliëres en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij, of een glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;

- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.1](#) teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²; waarbij maximaal 250 m² ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m² ten behoeve van een paardenbak;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.4.1](#) onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoenarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

3.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) onder m ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;

- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschaps- en onderhouds-, en beheerplan;
- h. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van in pandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

3.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden vereend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m², en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

3.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door een het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een in pandige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;

- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een uitbreiding of wijziging van de veestapel op een agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er worden zodanige emissiebeperkende maatregelen op inrichtingsniveau genomen dat daarmee is verzekerd dat geen toename van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het betreffende agrarische bedrijf afkomstig van de inrichting zal plaatsvinden en/of
- b. een externe saldering plaatsvindt doordat een bestaande milieuvergunning welke bepalend is voor de ammoniakemissie op het in aanmerking nemende Natura 2000-gebieden danwel Natura 2000-gebieden danwel Wav- of EHS-gebieden en die is verleend voor de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit een verleende milieuvergunning, welke niet voor 29 september 2009 geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- c. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- d. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- e. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, is inpasbaar in de omgeving;
- f. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- g. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- i. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- j. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [3.6.4](#). opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder [3.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. het vervangen van drainage.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [3.6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [3.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [3.6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- d. er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte.

3.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dienen noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. vormverandering ter plaatsen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet toegestaan;
- c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- d. bij vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- e. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha netto glas, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte. Dit geldt echter niet voor een vormverandering van het bouwvlak, als deze niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- j. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;
- k. bij vergroting of vormverandering ten behoeve van een veehouderij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [3.4.1](#), sub o tenzij hiervan op grond van artikel [3.5.10](#) is afgeweken en dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [3.2.1](#), sub e tenzij hiervan op grond van artikel [3.3.8](#) is afgeweken.

3.7.3 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;

- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- i. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- j. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- o. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte;
- m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies dient te zijn, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan bij een agrarisch bedrijf en/of ver-of bewerking van mest zonder vergisting, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- d. er is aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een overaanbod van mestverwerking in Noord-Brabant;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de wijziging en een verantwoording daarvan in het wijzigingsplan vastligt;
- f. er een bedrijfsplan is opgesteld met garanties voor het aanbod en de afkomst van mest en coproducten voor een periode van ten minste 5 jaar;
- g. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- m. er wordt zorggedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

3.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- o. er wordt zorggedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- p. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.9 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' te wijzigen en/of toe te voegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren;
- b. de situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding;
- c. de oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 4 ha.;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.;
- e. de wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f. er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan. Deze inpassing telt mee voor de invulling van het bepaalde onder g;
- g. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan;

3.7.10 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilo's en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 2. 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - handels- en hulpbedrijf', tevens voor een handels- en hulpbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak', tevens voor een paardenbak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', tevens voor een caravanstalling;
- f. behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kenmerken, bestaande uit reliëfrijk gebied, een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid) en onregelmatige verkaveling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
- h. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. erfbeplanting;
- l. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
- m. tuinen bij (burger)woningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', tevens voor een waterberging;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- r. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag', uitsluitend voor een mestopslag; bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de grenzen van het bouwvlak bedraagt niet minder dan 5 m.;
- g. voor veehouderijen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
- h. niet mag worden gebouwd ten behoeve van een gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

4.2.2 Bebouwd oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in kolom 'maximale bebouwde oppervlakte' opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	Adres	Maximale bebouwde oppervlakte
agrarisch met waarden - handels- en hulpbedrijf	Sleutelweg 5	5655m ²

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [4.2.1](#) onder a de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - 2 BW" zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³.

4.2.4 Kassen

Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. de afstand van kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 3 hectare;
- d. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

4.2.5 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m
- h. windturbines zijn niet toegestaan;
- i. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag' mag uitsluitend een mestopslag worden opgericht waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

4.2.6 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

- a. Op de gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m met een maximum oppervlak van 2 ha.
- c. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwgebied';
- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanent teeltondersteunende voorziening' worden gerealiseerd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.5](#) en [4.2.6](#) ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' toegestaan;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 ha;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- e. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
- f. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- h. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in [4.1](#).

4.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

4.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
- b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

4.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 m.

4.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

4.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid [4.5.9](#) van toepassing is.

4.3.7 Omgevingsvergunning veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.2.1](#) sub g ten behoeve van de toevoeging van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- b. het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha. bedraagt;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- f. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- g. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden

- getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³;
 - i. niet wordt gehandeld in strijd met artikel [4.4.1](#) onder o, tenzij hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel [4.5.10](#);
 - j. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. overige zone-beperkingen veehouderij;
 - 2. specifieke vorm van agrarisch- veehouderij niet toegestaan;
 - k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapenhouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.

4.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.1](#), teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², waarbij maximaal 250 m² ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m² ten behoeve van een paardenbak;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.

4.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. ter plaatse is ondergeschikte horeca toegestaan mits dit kleinschalig is;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.

4.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.4.1](#) onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;

- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

4.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder m ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.

4.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van inpandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

4.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden vereend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m², en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

4.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door een het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een in pandige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een uitbreiding of wijziging van de veestapel op een agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er worden zodanige emissiebeperkende maatregelen op inrichtingsniveau genomen dat daarmee is verzekerd dat geen toename van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het betreffende agrarische bedrijf afkomstig van de inrichting zal plaatsvinden en/of
- b. een externe saldering plaatsvindt doordat een bestaande milieuvergunning welke bepalend is voor de ammoniakemissie op het in aanmerking nemende Natura 2000-gebieden danwel Natura 2000-gebieden danwel Wav- of EHS-gebieden en die is verleend voor de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit een verleende milieuvergunning, welke niet voor 29 september 2009 geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- c. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- d. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;

- e. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, is inpasbaar in de omgeving;
- f. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- g. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- i. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- j. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

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

4.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [4.6.4](#) opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder [4.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. het vervangen van drainage.

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [4.6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [4.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [4.6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden;
- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische en cultuurhistorische belangen en/of kenmerken;

het dempen van poelen, sloten en greppels;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden en landschappelijke openheid, bestaande uit reliëfrijk gebied, een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid) en onregelmatige verkaveling;

het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

-er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden en landschappelijke openheid, bestaande uit reliëfrijk gebied, een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid) en onregelmatige verkaveling;

het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische ecologische en hydrologische waarden en landschappelijke openheid, bestaande uit reliëfrijk gebied, een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid) en onregelmatige verkaveling;

diepploegen/diepwoelen

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden en landschappelijke openheid, bestaande uit reliëfrijk gebied, een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid) en onregelmatige verkaveling;

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
- de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;

- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte.

4.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. vormverandering ter plaatsen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet toegestaan;
- c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- d. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- e. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha netto glas toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- j. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;
- k. bij vergroting of vormverandering ten behoeve van een veehouderij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [4.4.1](#), sub o tenzij hiervan op grond van artikel [4.5.10](#) is afgeweken en dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [4.2.1](#), sub g tenzij hiervan op grond van artikel [4.3.8](#) is afgeweken.

4.7.3 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- j. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met na de sloop resterende bebouwing;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- o. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.

4.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.

4.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan bij een agrarisch bedrijf en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- d. er is aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een overaanbod van mestverwerking in Noord-Brabant;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de wijziging en een verantwoording daarvan in het wijzigingsplan vastligt;

- f. er een bedrijfsplan is opgesteld met garanties voor het aanbod en de afkomst van mest en coproducten voor een periode van ten minste 5 jaar;
- g. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

4.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet - agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m²; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte d
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden;
- o. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.9 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' te wijzigen en/of toe te voegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren;
- b. de situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding;
- c. de oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 4 ha.;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.;
- e. de wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f. er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder g;
- g. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.

4.7.10 Wijziging t.b.v. het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij' en of 'paardenfokkerij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' te wijzigen door de aanduiding 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij' en/of 'paardenfokkerij' te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bedrijfsvoering is beeindigd en is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde grondgebonden veehouderij
- b. kassen dienen te worden gesloopt;
- c. het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 hectare mag bedragen.

4.7.11 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilo's en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarische bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf, schapen- en geitenhouderij, met bijbehorend agrarisch grondgebruik;
 - b. behoud en herstel van de openheid in combinatie met de cultuurhistorische waarden van het voormalig inundatiegebied, vanwege de historische strokenverkeveling en het contrast met het buitengebied;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
 - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
 - f. doeleinden van openbaar nut;
 - g. erfbeplanting;
 - h. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
 - i. tuinen bij (burger)woningen;
 - j. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak';
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de grenzen van het bouwvlak bedraagt niet minder dan 5 m;
- g. voor veehouderijen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
- h. niet mag worden gebouwd ten behoeve van een gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [5.2.1](#) onder a de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³.

5.2.3 *Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilo's vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- h. windturbines zijn niet toegestaan;
- i. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

5.2.4 *Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

- a. Op de gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m met een maximum oppervlak van 2 ha.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.2.3](#) en [5.2.4](#) ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 ha;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- d. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- g. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in [5.1](#).

5.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.2.1](#) onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

5.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
- b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

5.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.2.1](#) ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 m.

5.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.2.1](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

5.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.2.1](#) voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid [5.5.9](#) van toepassing is.

5.3.7 Omgevingsvergunning veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [5.2.1](#) sub g ten behoeve van de toevoeging van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- b. het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha. bedraagt;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;

- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- f. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- g. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³;
- i. niet wordt gehandeld in strijd met artikel [5.4.1](#) onder o, tenzij hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel [5.5.10](#);
- j. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. overige zone-beperkingen veehouderij;
 2. specifieke vorm van agrarisch- veehouderij niet toegestaan;
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;

- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van voliëres en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [5.1](#) teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 ;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [5.1](#), teneinde – bedrijfsmatige – nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 , waarbij maximaal 250 m^2 ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m^2 ten behoeve van een paardenbak;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [5.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. ter plaatse is ondergeschikte horeca toegestaan mits dit kleinschalig is;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [5.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.4.1](#) onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;

- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- o. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

5.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.1](#) onder m ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- h. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van in pandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

5.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden vereend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m², en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

5.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aanbouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een inpanidige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een uitbreiding of wijziging van de veestapel op een agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er worden zodanige emissiebeperkende maatregelen op inrichtingsniveau genomen dat daarmee is verzekerd dat geen toename van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het betreffende agrarische bedrijf afkomstig van de inrichting zal plaatsvinden en/of
- b. een externe saldering plaatsvindt doordat een bestaande milieuvergunning welke bepalend is voor de ammoniakemissie op het in aanmerking nemende Natura 2000-gebieden danwel Natura 2000-gebieden danwel Wav- of EHS-gebieden en die is verleend voor de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit een verleende milieuvergunning, welke niet voor 29 september 2009 geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- c. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- d. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;

- e. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, is inpasbaar in de omgeving;
- f. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- g. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- i. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- j. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

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

5.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [5.6.4](#) opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

5.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder [5.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. het vervangen van drainage.

5.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [5.6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [5.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [5.6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

5.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;

het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke openheid in combinatie met de cultuurhistorische waarden van het voormalig inundatiegebied, vanwege de historische strokenverkaveling en het contrast met het besloten gebied;

het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke openheid in combinatie met de cultuurhistorische waarden van het voormalig inundatiegebied, vanwege de historische strokenverkaveling en het contrast met het besloten gebied;

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
- de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
- er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;

- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.

5.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- d. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- e. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 3 ha toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen. Deze geldt echter niet voor vormverandering, indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- i. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;
- j. bij vergroting of vormverandering ten behoeve van een veehouderij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [5.4.1](#), sub o tenzij hiervan op grond van artikel [5.5.10](#) is afgeweken en dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [5.2.1](#), sub g tenzij hiervan op grond van artikel [5.3.8](#) is afgeweken.

5.7.3 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;

- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- i. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- j. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- o. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.7.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- e. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden.

5.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan bij een agrarisch bedrijf en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- d. er is aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een overaanbod van mestverwerking in Noord-Brabant;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de wijziging en een verantwoording daarvan in het wijzigingsplan vastligt;
- f. er een bedrijfsplan is opgesteld met garanties voor het aanbod en de afkomst van mest en coproducten voor een periode van ten minste 5 jaar;
- g. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

5.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet - agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [5.1](#) omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.7.9 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilo's en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf, schapen- en geitenhouderij, met bijbehorend agrarisch grondgebruik;
 - b. tevens ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
 - c. tevens ter plaatse van de aanduiding 'terras', een terras;
 - d. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
 - f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - g. extensief recreatief medegebruik;
 - h. doeleinden van openbaar nut;
 - i. erfbeplanting;
 - j. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
 - k. tuinen bij (burger)woningen;
 - l. ter plaatse van de aanduiding waterberging, een waterberging;
 - m. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwwak';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwwak is toegestaan.
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwwakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwwak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de grenzen van het bouwwak bedraagt niet minder dan 5 m.;
- g. voor veehouderijen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
- h. niet mag worden gebouwd ten behoeve van een gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

6.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [6.2.1](#) onder a de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwwak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³;

6.2.3 *Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- f. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- g. windturbines zijn niet toegestaan;
- h. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- i. de oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 ha.;
- j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilos, paardenbakken en mestbassins en dergelijke zijn niet toegestaan;

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.2.3](#) en [6.2.4](#) ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 ha;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- d. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- g. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in [6.1](#).

6.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.2.1](#) onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

6.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
- b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

6.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.2.1](#) ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 m.

6.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.2.1](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

6.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.2.1](#) voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid [6.5.9](#) van toepassing is.

6.3.7 Omgevingsvergunning veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [6.2.1](#) sub g ten behoeve van de toevoeging van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- b. het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha. bedraagt;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;

- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- f. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- g. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³;
- i. niet wordt gehandeld in strijd met artikel [6.4.1](#) onder o, tenzij hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel [6.5.10](#);
- j. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. overige zone-beperkingen veehouderij;
 2. specifieke vorm van agrarisch- veehouderij niet toegestaan;
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van voliëres en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;

- o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapenhouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [6.1](#) teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [6.1](#), teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², waarbij maximaal 250 m² ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m² ten behoeve van een paardenbak;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [6.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [6.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.4.1](#) onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;

- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- o. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

6.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.1](#) onder m ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. er wordt zorggedragen voor een landschappelijke inpassing;
- h. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van in pandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

6.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m², en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

6.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aanbouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een inpandige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een uitbreiding of wijziging van de veestapel op een agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er worden zodanige emissiebeperkende maatregelen op inrichtingsniveau genomen dat daarmee is verzekerd dat geen toename van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het betreffende agrarische bedrijf afkomstig van de inrichting zal plaatsvinden en/of
- b. een externe saldering plaatsvindt doordat een bestaande milieuvergunning welke bepalend is voor de ammoniakemissie op het in aanmerking nemende Natura 2000-gebieden danwel Natura 2000-gebieden danwel Wav- of EHS-gebieden en die is verleend voor de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit een verleende milieuvergunning, welke niet voor 29 september 2009 geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- c. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- d. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- e. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, is inpasbaar in de omgeving;

- f. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- g. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- i. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- j. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

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

6.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [6.6.4](#) opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

6.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder [6.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. het vervangen van drainage.

6.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [6.6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [6.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [6.6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

6.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische waarden

het dempen van poelen, sloten en greppels;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

aanbrengen (tijdelijke) lage teeltondersteunende voorzieningen;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

het vellen of rooien van houtgewas

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- d. er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.

6.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- d. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen. Dit geldt echter niet voor vormverandering, indien deze vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- h. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;
- i. bij vergroting of vormverandering ten behoeve van een veehouderij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 6.4.1, sub o tenzij hiervan op grond van artikel 6.5.10 is afgeweken en dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 6.2.1., sub g tenzij hiervan op grond van artikel 6.3.8 is afgeweken.

6.7.3 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- i. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- j. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- o. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000m²;
- e. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;

- f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan bij een agrarisch bedrijf en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- d. er is aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een overaanbod van mestverwerking in Noord-Brabant;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de wijziging en een verantwoording daarvan in het wijzigingsplan vastligt;
- f. er een bedrijfsplan is opgesteld met garanties voor het aanbod en de afkomst van mest en coproducten voor een periode van ten minste 5 jaar;
- g. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

6.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.9 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilo's en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Openheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik;
 - b. de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', tevens voor een caravanstalling;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens voor een zorgboerderij;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag keramiek', tevens de opslag van keramiek;
 - g. behoud en herstel van de landschappelijke openheid en doorzichten;
 - h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - i. extensief recreatief medegebruik;
 - j. doeleinden van openbaar nut;
 - k. erfbeplanting;
 - l. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
 - m. tuinen bij (burger)woningen;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
 - p. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in 'Agrarisch met waarden - Openheid' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de grenzen van het bouwvlak bedraagt niet minder dan 5 m.;
- g. voor veehouderijen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
- h. niet mag worden gebouwd ten behoeve van een gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

7.2.2 Bebouwd oppervlakte

Ter plaatse van de aanduiding zoals opgenomen in de tabel gelden de volgende maximale vloeroppervlakte:

Aanduiding	Adres	Maximale vloeroppervlakte
agrarisch - loonbedrijf	Ruigevelden 19	634
caravanstalling	Oude Beijmoerseweg 1	4000
caravanstalling	Zuider Kreekweg 2b	60
opslag van keramiek	Noorder Kreekweg 3	72
zorgboerderij	Ruigevelden 17 b	3353

7.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [7.2.1](#) onder a de volgende bepalingen:

- een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³.

7.2.4 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 m;
- de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- windturbines zijn niet toegestaan;
- de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

- Op de gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilos, paardenbakken en mestbassins en dergelijke is niet toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [7.2.4](#) en [7.2.5](#) ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 ha;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- d. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- g. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in [7.1](#).

7.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.2.1](#) onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

7.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden: de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;

- a. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- b. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

7.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.2.1](#) ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 m.

7.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.2.1](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

7.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.2.1](#) voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in [7.5.9](#) van toepassing is.

7.3.7 Omgevingsvergunning veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [7.2.1](#) sub g ten behoeve van de toevoeging van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- b. het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha. bedraagt;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- f. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- g. er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 30 microgram/m³;
- i. niet wordt gehandeld in strijd met artikel [7.4.1](#) onder o, tenzij hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel [7.5.10](#);
- j. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. overige zone-beperkingen veehouderij;
 - 2. specifieke vorm van agrarisch- veehouderij niet toegestaan;
- k. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volièrres en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.1](#) teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden.

7.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.1](#), teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²; waarbij maximaal 250 m² ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m² ten behoeve van een paardenbak;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden.

7.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden.

7.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.1](#), teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden.

7.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [7.4.1](#) onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- o. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

7.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder m ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. er wordt zorggedragen voor een landschappelijke inpassing;
- h. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

7.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van in pandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

7.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden vereend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m², en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

7.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een in pandige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.5.10 Omgevingsvergunning voor uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een uitbreiding of wijziging van de veestapel op een agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er worden zodanige emissiebeperkende maatregelen op inrichtingsniveau genomen dat daarmee is verzekerd dat geen toename van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het betreffende agrarische bedrijf afkomstig van de inrichting zal plaatsvinden en/of
- b. een externe saldering plaatsvindt doordat een bestaande milieuvergunning welke bepalend is voor de ammoniakemissie op het in aanmerking nemende Natura 2000-gebieden danwel Natura 2000-gebieden danwel Wav- of EHS-gebieden en die is verleend voor de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit een verleende milieuvergunning, welke niet voor 29 september 2009 geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- c. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- d. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- e. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, is inpasbaar in de omgeving;
- f. indien de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij niet toegestaan;
- g. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;

er is aangetoond dat de geurhinder voorgrond en achtergrond afzonderlijk beschouwd op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, in het geval dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden

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

7.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [7.6.4](#) opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

7.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder [7.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- het vervangen van drainage.

7.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [7.6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [7.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [7.6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

7.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;

het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke openheid en doorzichten;

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- d. er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

7.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. vormverandering ter plaatsen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet toegestaan;
- c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- d. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- e. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- f. ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen een vergroting tot maximaal 2,5 ha toegestaan;
- g. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 3 ha toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen. Dit geldt echter niet als de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- k. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;
- l. bij vergroting of vormverandering ten behoeve van een veehouderij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.4.1 sub o tenzij hiervan op grond van artikel 7.5.10 is afgeweken en dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.2.1., sub g tenzij hiervan op grond van artikel 7.3.8 is afgeweken.

7.7.3 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid', al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden;
- p. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

7.7.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;

- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

7.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden.

7.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden.

7.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan bij een agrarisch bedrijf en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- d. er is aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een overaanbod van mestverwerking in Noord-Brabant;
- e. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de wijziging en een verantwoording daarvan in het wijzigingsplan vastligt;
- f. er een bedrijfsplan is opgesteld met garanties voor het aanbod en de afkomst van mest en coproducten voor een periode van ten minste 5 jaar;
- g. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

7.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- o. de regels van de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

7.7.9 Wijziging t.b.v. het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij' en/of 'paardenfokkerij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen door de aanduiding 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij' en/of 'paardenfokkerij' te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde grondgebonden veehouderij
- b. kassen dienen te worden gesloopt;
- c. het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 hectare mag bedragen.

7.7.10 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilos en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 8 Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', een keukencentrum;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij en ruitersportartikelen', een smederij en de verkoop van ruitersportartikelen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal', een gemaal;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf', een aannemersbedrijf;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - antiekhandel', een antiekhandel;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonboringsbedrijf', een betonboringsbedrijf;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf', een (riet)dakdekkersbedrijf;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - pottenbakkerij', een pottenbakkerij;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij', een smederij;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf', een bedrijf dat houten kindermeubelen vervaardigd;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie', een autoreparatiebedrijf;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf', een staalconstructiebedrijf;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepvaartkantoor', een scheepvaartkantoor;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aardappelhandel', een aardappelhandelsbedrijf;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aardappelhandelverwerkingsbedrijf', een aardappelhandelverwerkingsbedrijf;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek', een houthandel en machinale houthandelbewerkingsbedrijf;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', een transportbedrijf;
 - s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelzetbedrijf', een tegelzetbedrijf;
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterzuiveringsinstallatie', een rioolwaterzuivering;
 - u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en kantoor', een opslag met kantoor;
 - v. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf', een nutsbedrijf;
 - w. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', een nutsvoorziening;
 - x. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', een windturbine;
 - y. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een paardenhouderij;
 - z. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', een zend- en ontvangstinstallatie;
 - aa. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
 - bb. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - cc. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Bedrijf' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

8.2.2 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	Straat	Bebouwde oppervlakte in m2
detailhandel volumineus	Steenbergseweg 85 a	1939
gemaal	Noorderkreekweg 5	133
nutsbedrijf	Waterstraat 3b	350
specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Kladseweg 56	495
specifieke vorm van bedrijf - antiekhandel	Steenbergseweg 93	241
specifieke vorm van bedrijf - antiekhandel	Steenbergseweg 45	2364
specifieke vorm van bedrijf - betonboringsbedrijf	Kladseweg 29	670
specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf	Kladseweg 52	170
kantoor	Slotweg 9	600
kantoor	Slotweg 7a	320
kantoor	Kinderstraatje 4	416
specifieke vorm van bedrijf - opslag en kantoor	Laageinde 6	320
specifieke vorm van bedrijf - pottenbakkerij	Slotweg 2b	965
specifieke vorm van bedrijf - smederij en ruitersportartikelen	Erasmusweg 7	550
specifieke vorm van bedrijf - smederij	Kladseweg 22a	360
specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf	Tholenseweg 33	1462
specifieke vorm van bedrijf - scheepvaartkantoor	De Mere 11	544
specifieke vorm van bedrijf - timmerwerfabriek	Kladseweg 9	620

specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Halsterseweg 58 a	bouwvlak 100%
specifieke vorm van bedrijf - tegelfabrikant	Steenbergseweg 65	620
waterzuiveringsinstallatie	Langeweg 9	50
specifieke vorm van bedrijf - aardappelhandelverwerkingsbedrijf	Slotweg 2a	4.750
specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie	Steenbergseweg	160
specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf	Vagevuur 11d	686
specifieke vorm van bedrijf - aardappelhandel	Kannewielseweg 13	600
kantoor	Kladseweg 44	525

8.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [8.2.1](#) de volgende bepalingen:

- er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - BW' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- ter plaatse van de specifieke aanduidingen 'nutsvoorziening' en 'nutsbedrijf' zijn bedrijfswoningen uitgesloten;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³;

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [8.2.2](#), met uitzondering van Laageinde 6 en Noorderkreekweg 5, teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in [8.2.2](#) opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5000 m²;
- door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik
- c. voor (ondersteunende) horeca;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- h. een seksinrichting.
- i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- j. risicovolle inrichtingen;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen teneinde een andere vorm van bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit [8.2](#);
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

8.5.2 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- d. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt;
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [8.1.1](#) omschreven waarden;
- n. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha.

8.5.3 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf', al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - gemeentelijk monument', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m²

worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;

- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [8.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', een hovenier;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf', een loonwerkbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenpension', een paardenpension;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', een dierenkliniek;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing; bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

9.2.2 Bebouwd oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	Straat	Bebouwde oppervlakte in m2
hovenier	Klutsdorpseweg 9	3624
hovenier	St. Ignatiusdijk 2	1336
hovenier	Waterstraat 1b	525
hovenier	Waterstraat 3a	985
specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf	Tholenseweg 29	2055
praktijkruimte	Langeweg 1	400
paardenpension	Kladseweg 57	1100
paardenpension	Tholenseweg 35	2548
paardenpension	Daansbergen 1	2300

9.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [9.2.1](#) de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³; voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum;
- e. ter plaatse van het gekoppeld bouwvlak met de aanduiding 'hovenier- 1 BW ' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [9.2.2](#) teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in [9.2.2](#) opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5000 m²;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag het bebouwde oppervlakte met maximaal 25% worden vergroot, indien met een gekwalificeerd bedrijfsplan kan worden aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- c. door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. horeca;
- d. een seksinrichting;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- j. een risicovolle inrichting;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Wijziging naar andere vorm van agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' te wijzigen teneinde een andere vorm van een agrarisch verwant of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswooning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- j. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha.

9.5.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf', al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [9.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 10 Bos

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, en landschappelijk waarden;
 - b. de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden;
 - c. recreatief medegebruik, waaronder fiets-, wandel en ruiterspaden, op voorwaarde dat daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarden;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - waardevolle onverharde weg', de bescherming van een waardevolle onverharde weg;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water en groen.

10.2 Bouwregels

Op de in de bestemming 'Bos' bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt.

10.3 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [10.2](#) om een bouwhoogte van 7 m toe te staan mits het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig beheer van de gronden en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstellen:

- a. het aanbrengen van boven- of ondergrondse drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde;
- b. de aanleg van picknickplaatsen;
- c. de aanleg van parkeerplaatsen;
- d. agrarische doeleinden.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [10.4.1](#) voor de aanleg van een parkeervoorziening ten behoeve van bezoekers aan het gebied, waarbij de oppervlakte van het parkeerterrein niet meer dan 500 m² mag bedragen.

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

10.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruiterspaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde,
- e. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en ander bodemschatten,
- f. het graven van sloten en poelen;
- g. het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden.

10.6.2 Uitzondering

Het onder [10.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer mits gering van omvang en gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waarden.

10.6.3 Toelaatbaarheid

De in [10.6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [10.1](#).

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café', een café;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - cafetaria', een cafetaria;
- ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', een speelvoorziening;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Horeca' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de lid [11.1](#) bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

11.2.2 Bebouwd oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	Adres	Bebouwd oppervlak in m ²
Specifieke vorm van horeca - café	Steenbergseweg 66	180
Specifieke vorm van horeca - café	Steenbergseweg 81	735
Specifieke vorm van horeca - cafetaria	Steenbergseweg 70	90

11.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [11.2.1](#) de volgende bepalingen:

- er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- de noodzaak van een nieuwe bedrijfswoning mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in [11.1](#) toegestane bedrijfswoning;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. een risicovolle inrichting.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
 - c. het als zodanig in stand houden van de niet-beboste gedeelten;
 - d. agrarisch grondgebruik uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle onverharde weg', bescherming en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van een onverharde weg;
 - f. water en waterhuishoudkundige doeleinden voor het eigen perceel;
 - g. extensief recreatief medegebruik;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
 - i. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Natuur' bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

12.2.2 Maatvoering

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

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

12.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [12.4.4](#) opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

12.4.2 Uitzondering

Het onder [12.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De in 12.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [12.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [12.4.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

12.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden; - er mag geen sprake zijn van gronden met de aanduiding 'agrarisch'
het dempen van poelen, sloten en greppels;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden; - er mag geen sprake zijn van gronden met de aanduiding 'agrarisch'
het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland;	-de werken en werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn voor het natuurbeheer ter plaatse; - er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden; - er mag geen sprake zijn van gronden die niet voorzien zijn van de aanduiding 'agrarisch' ;
het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden; - er mag geen sprake zijn van gronden die niet voorzien zijn van de aanduiding 'agrarisch' ;

het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

er mag geen sprake zijn van gronden met de aanduiding 'agrarisch';

-de werken en werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn voor het natuurbeheer ter plaatse;

het vellen of rooien van houtgewas

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

er mag geen sprake zijn van gronden met de aanduiding 'agrarisch';

- de werken en werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn voor het natuurbeheer ter plaatse;

diepploegen/diepwoelen

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

- er mag geen sprake zijn van gronden die niet voorzien zijn van de aanduiding 'agrarisch'

het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden het maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet

- het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord

de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage

- het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord

het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen

- het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord

het buiten het agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakte verhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100m², anders dan een bouwwerk

- het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Wijziging verwijderen aanduiding 'agrarisch'

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch', te wijzigen teneinde deze aanduiding 'agrarisch' te verwijderen bij omzetting naar een natuurfunctie danwel natuurinrichting.

Artikel 13 Natuur - Landgoed

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landgoed;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. educatief en informatief medegebruik;
- e. wonen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': ontvangstruimte met een daaraan ondergeschikte horecavoorziening tot en met categorie 1a van de bij deze regels Staat van Horeca-activiteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': gebouwen ten behoeve van opslag, beheer en onderhoud van het landgoed;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. erven met de daarbij behorende bouwwerken;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, vijvers.

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

13.2 Bouwregels

Op de in de bestemming 'Natuur - Landgoed' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid [13.1](#) bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. binnen de aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één woning toegestaan waarbij:
 1. de inhoud van de woning met aan- en uitbouwen bedraagt niet meer mag bedragen dan 600 m³; de inhoud van de kelders wordt niet meegeteld. Voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3 m;
 4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 5 m.
- c. de terreinen zodanig dienen te zijn ingericht dat in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' en de aanduiding 'opslag' mogen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gebouwen worden gebouwd waarbij:
 1. de totale vloeroppervlakte die wordt aangewend voor een ontvangstruimte en gebouwen ten behoeve van opslag, beheer en onderhoud van het landgoed, niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 2. de goothoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan 4 m.;
 3. de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan 7 m.;
 4. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.;
- f. de terreinen zodanig dienen te zijn ingericht dat in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. opslag van goederen en materialen binnen het bouwvlak;
- c. wonen in bijbehorende bouwwerken;
- d. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm.

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

13.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [13.4.4](#) opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

13.4.2 Uitzondering

Het onder [13.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De in [13.4.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [13.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [13.4.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

13.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

het dempen van poelen, sloten en greppels;

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland;

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

het vellen of rooien van houtgewas

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

diepploegen/diepwoelen

- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum', een sportschool;
 - d. ondergeschikte horeca;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Sport' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid [14.1](#) bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- e. bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan;

14.2.2 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in de onderstaande tabel opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	Adres	Bebouwde oppervlakte in m ²
Sportcentrum	Tholenseweg 31	241

14.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in [14.2.1](#) de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- e. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- f. de noodzaak van een nieuwe bedrijfswoning mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstellen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 14.1 toegestane bedrijfswoning;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. lawaaisporten;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de bestemming 'Sport' te wijzigen en de opgenomen maximale oppervlakte bebouwing van sportactiviteiten te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 14.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn/worden dan 5000 m²;
- b. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;
- c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, waarbij het aantal rijstroken niet mag worden vermeerderd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle onverharde weg', bescherming en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van een onverharde weg;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle verharde weg' en 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle onverharde weg', bescherming en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van het wegprofiel en laanbeplanting;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Verkeer' bedoelde gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

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

15.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle verharde weg' en/of 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle onverharde weg' de volgende andere werken uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van houtgewas;
- b. het ingrijpend wijzigen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen of het wijzigen van het wegprofiel.

15.3.2 Uitzondering

Het onder lid [15.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

15.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [15.3.1](#) mag alleen worden verleend indien daardoor de landschappelijke waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. verkeer te water;
- e. beheer en onderhoud van de watergang;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. vijvers;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor waterberging bij een verwachte overschrijding van het waterpeil van NAP + 2,6 m op het Hollands Diep (Rak Noord) bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Water' bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. beroepsmatige activiteiten;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeenlijke monument' en/of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarde;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', een geluidscherm;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Wonen' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de [17.1](#) bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. er is maximaal één woning per aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- f. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 600 m³; de inhoud van kelders wordt niet meegeteld.
Voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum;
- g. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

17.2.2 Op de grond staande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw

Voor op de grond staande bijbehorende bouwwerken gelden, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'tuin', 'erf' en 'voortuin', de volgende aanvullende bepalingen:

- a. op de grond staande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van een vrijstaand op de grond staand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 20 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning van de als 'erf' aangeduide gronden niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 2. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen bijbehorende bouwwerken gebouwd waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning van de als 'tuin' aangeduide gronden niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 2. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 3. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'voortuin' mogen bouwwerken worden gebouwd waarbij:
 - 1. een erker aan de oorspronkelijke voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte gemeten uit de voor- of zijgevel niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 m;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag één bijbehorend bouwwerk zonder een daarbij behorend hoofdgebouw en/of woning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de totale oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 10,5 m. x 11,5 m.;
 - 2. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 2,5 m.;
 - 3. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn en voor erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van een geluidscherm bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.
- d. bij een woning mag maximaal 1 niet overdekt zwembad worden opgericht met dien verstande, dat:
 - 1. het zwembad binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt opgericht;
 - 2. de afstand tot de voorgevellijn van de woning minimaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
 - 4. de afstand tot de woning maximaal 20 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van pergola's en tuinmeubilair maximaal 2,5 meter bedraagt.

17.3 Afwijken van de Bouwregels

17.3.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [17.2.2](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden toegestaan van 150 m² mits het bij de woning behorende erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- b. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

17.3.2 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [17.2.1](#) onder e teneinde een vergroting van de maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan, tot een maximum van 1.000 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 75 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

- c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. de inhoud van kelders wordt niet meegeteld;
- f. er is sprake wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

17.3.3 Omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken i.v.m. paardenstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [17.2.2](#) ten behoeve van het toestaan van een grotere bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. het bijbehorende bouwwerken dient in samenhang te zijn met de reeds aanwezige bebouwing;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

17.3.4 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [17.2.3](#) ten behoeve van een paardenbak voor een hobbymatig gebruik toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt in of aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd;
- b. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. afrasteringen zijn toegestaan met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in een open constructie en een bouwhoogte van maximaal 2 meter heeft; schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- d. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

17.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [17.2.1](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

17.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [17.2.1](#) voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid [17.5.2](#) van toepassing is.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstellen voor:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van paardenbakken;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in lid [17.1](#) ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een minimale afstand van 50 m, gerekend vanaf de achter- of zijgevel van de eigen woning of een woning van een derde;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
- c. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bijbehorende bouwwerken;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- f. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid [17.1](#) omschreven waarden.

17.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een in pandige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

17.5.3 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [17.4](#) ten behoeve van een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
- b. per woning is sprake van een maximum van 4 bed & breakfast kamers;
- c. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning;
- d. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid [17.1](#) omschreven waarden.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', te wijzigen in de bestemming 'Wonen met de aanduiding maximum aantal wooneenheden' voor de realisatie van twee woningen middels woningsplitsing van een karakteristieke boerderij, met dien verstande dat:

- a. het een karakteristieke, monumentale boerderij betreft, die van cultuurhistorische waarde is;
- b. de te splitsen karakteristieke hoofdbouwmassa een inhoud van meer dan 1.000 m³ heeft;
- c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
- d. bestaande bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw vast zitten, bij de woning betrokken worden;
- e. advies wordt gevraagd bij een algemeen erkende organisatie of instelling op het gebied van cultuurhistorie;
- f. na splitsing geen verdere vergroting van de woning(en) meer mogelijk is;
- g. er geen sprake is een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringstrook van 4 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de voor de 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de Bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

18.4 specifieke gebruiksregels

De bestemming 'Leiding - Gas' alsmede de regels in lid [18.2](#) en [18.3](#) zijn slechts van toepassing indien en voor zover de aangeduide leiding in functie is.

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

18.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid [18.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

18.5.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het onder lid [18.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

18.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [18.5.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

18.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een bovengrondse hoogspanning(sverbinding) met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 4 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de voor de 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 Afwijken van de Bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

19.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid [19.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

19.4.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het onder lid [19.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

19.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de bovengrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

19.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) wordt door bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 20 Leiding - Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een waterleiding;
- b. beheer en onderhoud van de leiding.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

- a. uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [20.2](#) voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende functies, mits:

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van leidingen en de veiligheid daarvan;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van betrokken leiding(en) omtrent het onder a gestelde.

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

20.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid [20.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van heuvelwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

20.4.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde in lid [20.4.1](#) is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding;
- b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) is slechts toelaatbaar indien daardoor geen schade ontstaat aan de leiding.

20.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) wordt door bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid [20.5.2](#) bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het geheel schrappen van de bestemming als bedoeld in lid [20.1](#) indien bedoelde leiding komt te vervallen;
- b. het wijzigen van de situering van de bestemmingen als bedoeld in lid [20.1](#) indien dit in verband met de waterwinning wenselijk of noodzakelijk is.

20.5.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsregels winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

21.2 bouwregels

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

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

21.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dan wel het wijzigen van het profiel van de wallen;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;
- f. het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

21.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 21.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m.

21.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid heeft bestaan tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

21.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 21.3.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

21.4 wijzigingsbevoegdheid

21.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 21.4.2 en bevoegd het plan te wijzigen waarbij de in lid 21.1 bedoelde bestemming kan worden geschrapt, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde.

21.4.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan deze Wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde overzicht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in lid [22.1](#) bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

22.2.2 Specifiek

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en dient mede te strekken tot het behoud hiervan. Alvorens op een dergelijke aanvraag te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

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

22.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid [22.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- f. het vellen of rooien van houtopstanden.

22.3.2 Uitzondering

Het onder lid [22.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

22.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.3.1](#) is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

22.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.3.1](#) wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

22.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid [22.1](#) bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

22.4.2 Uitzondering

Het onder lid [22.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

22.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.4.1](#) is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.

22.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.4.1](#) wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische zichtlijnen, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde overzicht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in lid [23.1](#) bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

23.2.2 Specifiek

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en dient mede te strekken tot het behoud hiervan. Alvorens op een dergelijke aanvraag te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

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

23.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid [23.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- f. het vellen of rooien van houtopstanden.

23.3.2 Uitzondering

Het onder lid [23.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

23.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [23.3.1](#) is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

23.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [23.3.1](#) wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het keren van water door dijken en kaden en het in stand houden en het onderhoud van die kaden en dijken;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c. dijksloten;
- d. kunstwerken en andere waterstaatswerken.

24.2 Bouwregels

Op of in de in lid [24.1](#) bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels - worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [24.2](#) voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Bestaande afstanden en andere maten

25.1.1 Maximale en minimale maten

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

25.1.2 (Her)oprichting

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

25.2 Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Artikel 26 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 27 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de hoofdstuk 2 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 geluidzone - industrie 50db

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50db', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

28.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' betreft het de 25-jaarszone kwetsbaar. Hierbinnen geldt dat er geen negatieve verandering mag plaatsvinden in de risico's van de kwaliteit van het grondwater.

28.3 milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterwingebied' strekt de bestemming mede tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening, waarbij een medebestemming voor Bos of Natuur is toegelaten.

28.4 veiligheidszone - bevi

28.4.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

28.4.2 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [28.4.1](#) ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid [28.4.1](#) met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder in lid a gestelde.

28.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid [28.4.1](#) bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu-onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidscontour veiligheidszone- bevi, danwel dat de hinderveroorzakende activiteiten zijn gestaakt.

28.5 veiligheidszone - lpg

28.5.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg', zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

28.5.2 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [28.5.1](#) ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid [28.5.1](#) met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder in lid a gestelde.

28.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid [28.5.1](#) bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidszone - lpg, danwel dat de hinder veroorzakende activiteiten zijn gestaakt.

28.6 vrijwaringszone - dijk

28.6.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.

28.6.2 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) de volgende andere werken uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven of ontgraven van het dijklichaam of het dijkthalud;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen of rooien van houtgewas.

28.6.4 Uitzondering

Het onder lid [28.6.3](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

28.6.5 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [28.6.3](#) mag alleen worden verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de onder [28.6.1](#) genoemde doeleinden om het dijklichaam en/of de aanwezige waarden te behouden.

28.7 vrijwaringszone - molenbiotoop

28.7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor cultuurhistorische doeleinden ten behoeve van de windvang van de monumentale windmolen.

28.7.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte, hoger dan is aangegeven. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

28.7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [28.7.2](#), indien de Vereniging De Hollandsche Molen of diens opvolger om advies is gevraagd en voor het overige dit bestemmingsplan de oprichting van een bouwwerk van deze hoogte toelaat.

28.8 vrijwaringszone - radar

28.8.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere hoogte dan:

- a. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 7';
- b. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8';
- c. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 9';
- d. 95 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 10';
- e. 100 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 11';
- f. 105 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 12';
- g. 110 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 13';
- h. 115 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 14'.

28.8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [28.8.1](#) mits:

- a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
- b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringgebied.

28.9 vrijwaringszone - weg verbodzone

28.9.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg verbodzone' geen bebouwing worden opgericht.

28.9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg verbodzone' gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50 meter uit de kant verharding van de meest nabijgelegen rijbaan voor de rijksweg A4/A58, tenzij het betreft bouwwerken welke verband houden met de bestemming 'Verkeer' en/of welke direct verband houden met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58.

28.9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [28.9.2](#) en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone -weg verbodzone', zijnde de zone binnen 50 meter vanuit de kantverharding van de dichtsbij gelegen rijbaan van de rijksweg A4/A58, wordt gebouwd, mits:
 1. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en/of een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kan belemmeren;
 2. het bouwwerk direct verband houdt met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.
- b. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

28.10 vrijwaringszone - weg overlegzone

28.10.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' geen bebouwing worden opgericht.

28.10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen de zone gemeten van 50 tot 75 meter uit de kant verharding van de meest nabijgelegen rijbaan voor de rijksweg A4/A58, tenzij het betreft bouwwerken welke verband houden met de bestemming 'Verkeer' en/of welke direct verband houden met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58.

28.10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.10.2 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone -weg overlegzone', zijnde de zone gemeten van 50 tot 75 meter vanuit de kantverharding van de dichtsbij gelegen rijbaan van de rijksweg A4/A58, wordt gebouwd, mits:
 1. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en/of een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kan belemmeren;
 2. het bouwwerk direct verband houdt met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.
- b. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Noord

**Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten I
(categorie 1 t/m 4.2)**

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten	Niet toegestane bedrijven c.q bedrijfsactiviteiten (voor zover in de voorschriften niet anders is bepaald)
- niet van toepassing of niet relevant	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
< kleiner dan	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
> groter	- dansscholen (SBI-code 9234.1);
= gelijk aan	- bioscopen (SBI-code 9213);
cat. categorie	- theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (SBI-code 9232);
e.d. en dergelijke	- recreatiecentra, vaste kermis e.d. (SBI-code 9233);
kl. klasse	- muziek- en balletscholen (SBI-code 9234);
n.e.g. niet elders genoemd	- bibliotheken, musea, ateliers, e.d. (SBI-codes 9251, 9252);
o.c. opslagcapaciteit	- dierenparken (SBI-code 9253.1); zwembaden (SBI-code 9261.1);
p.c. productiecapaciteit	- sporthallen (SBI-code 9261.2);
p.o. productieoppervlak	- bowlingcentra (SBI-code 9261.2);
b.o. bedrijfsoppervlak	- overdekte kunstijsbanen (SBI-code 9261.2);
v.c. verwerkingscapaciteit	- stadions en open-lucht-ijsbanen (SBI-code 9261.2);
u uur	- maneges (SBI-code 9261.2);
d dag	- tennisbanen (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
w week	- veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
j jaar	- golfbanen (SBI-code 9261.2);
B bodemverontreiniging	- kunstijsbanen (SBI-code 9261.2);
C continu	- schietinrichtingen (SBI-code 9262); skelterbanen (SBI-code 9262);
D divers	- autocircuits, motorcrossterreinen e.d. (SBI-code 9262);
L luchtverontreiniging	- sportscholen, gymnastiekzalen (SBI-code 9262);
R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)	- jachthavens met diverse voorzieningen (SBI-code 9262);
V Vuurwerkbesluit van toepassing	- casino's (SBI-code 9271);
Zonering op basis van Wet geluidhinder	- amusementshallen (SBI-code 9272.1);
	- modelvliegtuig-velden (SBI-code 9272.2);

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code</i> <i>2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
	011, 012, 013,			
0112	016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	– bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	– kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	– kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0113	5	– champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2
0112	0163	6	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	– witlofkwekerijen (algemeen)	2
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	3.2
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0122	0143	1	– paardenfokkerijen	3.1
0122	0145	2	– overige graasdieren	3.1
0123	0146		Fokken en houden van varkens	4.1
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:	
0124	0147	1	– legkippen	4.1
0124	0147	2	– opfokkippen en mestkuikens	4.1
0124	0147	3	– eenden en ganzen	4.1
0124	0147	4	– overig pluimvee	3.2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	1	– nertsen en vossen	4.1
0125	0149	2	– konijnen	3.2
0125	0149	3	– huisdieren	3.1
0125	0149	4	– maden, wormen e.d.	3.2
0125	0149	5	– bijen	2
0125	0149	6	– overige dieren	2
			Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	3.2
0130	0150			
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	1	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m²	2
014	016	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
02	02	-	Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw	
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	-	Visserij- en visteeltbedrijven	
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
0502	032	1	– oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	032	2	– visteeltbedrijven	3.1
10	08	-	Turfwinning	
103	089		Turfwinningbedrijven	3.2
11	06	-	Aardolie- en aardgaswinning	
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:	
111	061	1	– aardoliewinputten	4.1
14	08	-	Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.	
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
1421	0812	1	– algemeen	4.1
144	0893		Zoutwinningbedrijven	3.2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	– bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m ²	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
			– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-	
151	108	8	klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	– conserveren	4.1
152	102	3	– roken	4.2
152	102	4	– verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	102	5	– verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m ²	3.2
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1531	1031	1	– vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	– jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	– met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	– met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>				
				Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	0			
1541	104101	1	–	p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	–	p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	–	p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	–	p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0		Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	–	p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	–	p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0		Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1051	3	–	melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	–	melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	–	overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1552	1052	1		Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1552	1052	2	–	consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1561	1061	0		Meelfabrieken:	
1561	1061	1	–	p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	–	p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061			Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0		Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	–	p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	–	p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0		Veevoerfabrieken:	
			–	drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	3			
1571	1091	5	–	mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	–	mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092			Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	–	v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	–	v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072			Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
				Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	0			
			–	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
1584	10821	2			
			–	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	3			
1584	10821	4	–	Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	–	Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
1584	10821	6	–	suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1585	1073			Deegwarenfabrieken	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>		<i>2008</i>				
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:			
1586	1083	2	– theepakkerijen			3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden			4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen			4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken			4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:			
1589.2	1089	1	– zonder poederdrogen			3.2
1589.2	1089	2	– met poederdrogen			4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken			4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen			4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:			
1592	110102	1	– p.c. < 5.000 t/j			4.1
1592	110102	2	– p.c. >= 5.000 t/j			4.2
1593 t/m						
1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.			2
1596	1105		Bierbrouwerijen			4.2
1597	1106		Mouterijen			4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken			3.2
16	12	-	Verwerking van tabak			
160	120		Tabakverwerkende industrie			4.1
17	13	-	Vervaardiging van textiel			
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels			3.2
172	132	0	Weven van textiel:			
172	132	1	– aantal weefgetouwen < 50			3.2
172	132	2	– aantal weefgetouwen >= 50			4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven			3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren			3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken			4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen			3.1
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont			
181	141		Vervaardiging kleding van leer			3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)			2
			Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont			
183	142, 151					3.1
19	15	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)			
191	151,152		Lederfabrieken			4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)			3.1
193	152		Schoenenfabrieken			3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code</i> <i>2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	– met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204,				
205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204,			Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout,	
205	162	1	p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	17	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	– p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	– p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	– p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	– p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	-	Aardolie-/steenkoloverwerk. ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	Vervaardiging van chemische produkten	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>	<i>2008</i>			
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	2012	1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		4.2
2413	2012	2	– vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		5.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	20141	A1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	20141	B1	– p.c. < 100.000 t/j		4.1
2414.1	20141	B2	– p.c. >= 100.000 t/j		4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	– p.c. < 50.000 t/j		4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken		4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	– p.c. < 1.000 t/j		4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen		3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken		2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken		4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	– zonder dierlijke grondstoffen		3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken		3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken		3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.		4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken		4.2
25	22	-	Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken		4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m ²		3.1
2512	221102	2	– vloeropp. >= 100 m ²		4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken		3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	– zonder fenolharsen		4.1
252	222	2	– met fenolharsen		4.2
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen		3.1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	– glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j		3.2
261	231	2	– glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j		4.2
261	231	3	– glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j		4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven		3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>		<i>2008</i>				
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW			2
262, 263	232, 234	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW			3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken			4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken			4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:			
2652	235201	1	– p.c. < 100.000 t/j			4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:			
2653	235202	1	– p.c. < 100.000 t/j			4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:			
2661.1	23611	1	– zonder persen, triltafels en bekistingtrille			4.1
2661.1	23611	2	– met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d			4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:			
2661.2	23612	1	– p.c. < 100.000 t/j			3.2
2661.2	23612	2	– p.c. >= 100.000 t/j			4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken			3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:			
2663, 2664	2363, 2364	1	– p.c. < 100 t/u			3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	– p.c. >= 100 t/u			4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:			
2665, 2666	2365, 2369	1	– p.c. < 100 t/d			3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	– p.c. >= 100 t/d			4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	237	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²			3.2
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²			3.1
267	237	3	– met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j			4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken			3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:			
2682	2399	A1	– p.c. < 100 t/u			4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):			
2682	2399	B1	– steenwol, p.c. >= 5.000 t/j			4.2
2682	2399	B2	– overige isolatiematerialen			4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.			3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur			4.1
2682	2399	D1	– asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur			4.2
27	24	-	Vervaardiging van metalen			
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:			
273	243	1	– p.o. < 2.000 m ²			4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:			
274	244	A1	– p.c. < 1.000 t/j			4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:			
2751, 2752	2451, 2452	1	– p.c. < 4.000 t/j			4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:			
2753, 2754	2453, 2454	1	– p.c. < 4.000 t/j			4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>2008</i>					
28	25, 31	-		Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251, 331	0		Constructiewerkplaatsen	
281	251, 331	1		– gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a		– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
281	251, 331	2		– in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
281	251, 331	3		– in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	2529, 3311	0		Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1		– p.o. < 2.000 m ²	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311			Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A		Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2851	2561, 3311	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1		– algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10		– stralen	4.1
2851	2561, 3311	11		– metaalharderen	3.2
2851	2561, 3311	12		– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2		– scoperen (opspreken van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3		– thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4		– thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5		– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6		– anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7		– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8		– emaileren	3.2
2851	2561, 3311	9		– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1		Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	3.1
287	259, 331	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1		– p.o. < 2.000 m ²	4.1
287	259, 331	B		Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B		Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	-		Vervaardiging van machines en apparaten	
29	27, 28, 33	0		Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1		– p.o. < 2.000 m ²	3.2
29	27, 28, 33	2		– p.o. >= 2.000 m ²	4.1
29	28, 33	3		– met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	26, 28, 33	-		Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A		Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26, 33	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.	
	261, 263, 264,		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	
321 t/m 323	331		incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
			Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	
33	26, 32, 33	A		2
34	29		Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	– p.o. < 10.000 m ²	4.1
341	291	2	– p.o. >= 10.000 m ²	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	– kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	– metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	– algemeen	3.2
352	302, 317	2	– met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	– zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>				
362	321			Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322			Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323			Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324			Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991			Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999			Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	38	-		Voorbereiding tot recycling	
372	383202	A0		Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	383202	A1		– v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	383202	B		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	383202	C		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
				Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	-		water	
40	35	B0		Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
				– covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B1			
40	35	B2		– vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1		– < 10 MVA	2
40	35	C2		– 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3		– 100 - 200 MVA	3.2
40	35	C4		– 200 - 1000 MVA	4.2
40	35	D0		Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D1		– gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	35	D3		– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
				– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D4			
40	35	D5		– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E1		– stadsverwarming	3.2
40	35	E2		– blokverwarming	2
40	35	F0		windmolens:	
40	35	F1		– wiekdiameter 20 m	3.2
40	35	F2		– wiekdiameter 30 m	4.1
40	35	F3		– wiekdiameter 50 m	4.2
41	36	-		Winning en distributie van water	
41	36	A0		Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2		– bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1		– < 1 MW	2
41	36	B2		– 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3		– >= 15 MW	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>		<i>2008</i>				
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid			
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²			3.2
45	41, 42, 43	1	– bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²			3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²			3.1
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²			2
Handel/reparatie van auto's, motorfietsen;						
50	45, 47	-	benzineservicestations			
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)			3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen			3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen			1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen			3.1
5020.5	45205		Autowasserijen			2
505	473	0	Benzineservicestations:			
505	473	1	– met LPG > 1000 m ³ /jr			4.1
505	473	2	– met LPG < 1000 m ³ /jr			3.1
505	473	3	– zonder LPG			2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling			
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)			1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders			3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer			4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten			2
5123	4623		Grth in levende dieren			3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder			3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen			3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën			3.1
5134	4634		Grth in dranken			2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten			2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk			2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen			2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen			2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen			2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton			2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton			3.1
5148.7	46499	5	– munitie			2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:			
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied			3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:			
5151.2	46712	1	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³			4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>					
5151.2	46712	3	– tot vloeistof verdichte gassen			4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)			3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:			
5152.1	46721	1	– opslag opp. < 2.000 m ²			4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten			3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m ²			3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m ²			2
5153.4	46735	4	zand en grind:			
5153.4	46735	5	– algemeen: b.o. > 200 m ²			3.2
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²			2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m ²			3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m ²			2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten			3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen			2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen			2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²			3.2
5157	4677	1	– autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²			3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²			3.2
5157.2/3	4677	1	– overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²			3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:			
518	466	1	– machines voor de bouwnijverheid			3.2
518	466	2	– overige			3.1
			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)			
519	466, 469					2
5261	4791		Postorderbedrijven			3.1
60	49	-	Vervoer over land			
601	491, 492	0	Spoorwegen:			
601	491, 492	1	– stations			3.2
601	491, 492	2	– rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)			4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises			3.2
6022	493		Taxibedrijven			2
6023	493		Touringcarbedrijven			3.2
			Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):			
6024	494	0	b.o. > 1000 m ²			3.2
			– Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²			
6024	494	1				3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen			2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht			
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)			1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer			

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>					
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:			
6311.1	52241	2	– stukgoederen			4.2
6311.1	52241	7	– tankercleaning			4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:			
6311.2	52242	1	– containers			4.2
6311.2	52242	10	– tankercleaning			4.2
6311.2	52242	2	– stukgoederen			3.2
6311.2	52242	3	– ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²			4.2
6311.2	52242	5	– granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u			4.2
6311.2	52242	7	– steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²			4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen			3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)			2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages			2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)			3.2
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)			1
64	53	-	Post en telecommunicatie			
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten			2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven			1
642	61	B0	zendinstallaties:			
			– LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen:			
642	61	B1	onderzoek!)			3.2
642	61	B2	– FM en TV			1
			– GSM en UMTS-steunzenders (indien			
642	61	B3	bouwvergunningplichtig)			1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen			
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven			2
			Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl.			
712	7712, 7739		personenauto's)			3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen			3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.			2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie			
72	58, 63	B	Datacentra			2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk			
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk			2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening			
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen			3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code</i> <i>2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7522	8422		Defensie-inrichtingen	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
			RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking	
9001	3700	A0	voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	– < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	– 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	– kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	– pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	– oplosmiddeltherugwinning	3.2
			– afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75	
9002.2	382	A6	MW	4.2
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C1	– niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
9002.2	382	C3	– belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	– belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	– GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	96032	3	– crematoria	3.2

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten II (Functiemenging)

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten	Niet toegestane bedrijven c.q bedrijfsactiviteiten (voor zover in de voorschriften niet anders is bepaald)
- niet van toepassing of niet relevant	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
< kleiner dan	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
> groter	- dansscholen (SBI-code 9234.1);
= gelijk aan	- bioscopen (SBI-code 9213);
cat. categorie	- theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (SBI-code 9232);
e.d. en dergelijke	- recreatiecentra, vaste kermis e.d. (SBI-code 9233);
kl. klasse	- muziek- en balletscholen (SBI-code 9234);
n.e.g. niet elders genoemd	- bibliotheken, musea, ateliers, e.d. (SBI-codes 9251, 9252);
o.c. opslagcapaciteit	- dierenparken (SBI-code 9253.1); zwembaden (SBI-code 9261.1);
p.c. productiecapaciteit	- sporthallen (SBI-code 9261.2);
p.o. productieoppervlak	- bowlingcentra (SBI-code 9261.2);
b.o. bedrijfsoppervlak	- overdekte kunstijsbanen (SBI-code 9261.2);
v.c. verwerkingscapaciteit	- stadions en open-lucht-ijsbanen (SBI-code 9261.2);
u uur	- maneges (SBI-code 9261.2);
d dag	- tennisbanen (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
w week	- veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
j jaar	- golfbanen (SBI-code 9261.2);
B bodemverontreiniging	- kunstijsbanen (SBI-code 9261.2);
C continu	- schietinrichtingen (SBI-code 9262); skelterbanen (SBI-code 9262);
D divers	- autocircuits, motorcrossterreinen e.d. (SBI-code 9262);
L luchtverontreiniging	- sportscholen, gymnastiekhallen (SBI-code 9262);
R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)	- jachthavens met diverse voorzieningen (SBI-code 9262);
V Vuurwerkbesluit van toepassing	- casino's (SBI-code 9271);
Zonering op basis van Wet geluidhinder	- amusementshallen (SBI-code 9272.1);
	- modelvliegtuig-velden (SBI-code 9272.2);

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code</i> <i>2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B
			– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
014	016	4		
0142	0162		KI-stations	B
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
			– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
151	101	6		
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
			Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1581	1071	1	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	0		
			– Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	10821	3		
			– Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1584	10821	6		
1593 t/m	1102 t/m			
1595	1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-	Vervaardiging van textiel	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
176, 177	139, 143			
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
182	141			
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
203, 204,			Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	162	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

SBI-code					Cat.
SBI-code	2008	Nr .	Omschrijving		
2223	1814	B	Binderijen		B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten		B
2225	1814		Overige grafische activiteiten		B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media		A
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten		
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken		C
			Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten		
26	23	-			
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven		B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²		B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		B
			Vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. Mach./transportmidd.)		
28	25	-			
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m²		B
			Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²		B
284	255, 331	B1			
	2562,		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o.		B
2852	3311	2	<200m²		
			Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o.		B
287	259, 331	B	<200 m²		
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie		B
			Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	-			
			Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie		B
33	26, 32, 33	A			
			Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
36	31	-			
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²		A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.		B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken		B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening		B

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>					
					Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	-			Elektriciteitsdistributiebedrijven, met	
40	35	C0			transformatorvermogen:	
40	35	C1			– < 10 MVA	B
40	35	D0			Gasdistributiebedrijven:	
					– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat.	A
40	35	D3			A	
					– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen),	B
40	35	D4			cat. B en C	
40	35	E0			Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2			– blokverwarming	B
41	36	-			Winning en distributie van water	
41	36	B0			Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1			– < 1 MW	B
45	41, 42, 43	-			Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3			Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
					Reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
50	45, 47	-				
501, 502, 504	451, 452, 454				Auto reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	45204	B			Autobeklederingen	A
5020.5	45205				Autowasserijen	B
51	46	-			Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461				Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	4634				Grth in dranken	C
5135	4635				Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636				Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637				Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
	464,					C
514	46733				Grth in overige consumentenartikelen	
5148.7	46499	0			Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1			– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0			Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1			– algemeen	C
5153	4673	2			– indien b.o. =< 2000 m ²	B
5153.4	5153.4	4			zand en grind:	
5153.4	46735	6			– indien b.o. =< 200 m ²	B

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

<i>SBI-code</i>					
SBI-code	2008	Nr.	Omschrijving	Cat.	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	5154	1	– algemeen	C	
5154	4674	2	– indien b.o. =<2.000 m²	B	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C	
			Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor	C	
518	466	2	de bouwnijverheid		
			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage,	C	
519	466, 469		vakbenodigdheden e.d.		
60	49	-	Vervoer over land		
6022	493		Taxibedrijven	B	
			Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken	C	
6024	494	1	tanks), b.o. =< 1.000 m²		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B	
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht		
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A	
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C	
6322,				A	
6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		
633	791		Reisorganisaties	A	
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A	
64	53	-	Post en telecommunicatie		
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A	
642	61	B0	zendinstallaties:		
642	61	B2	– FM en TV	B	
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen		
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B	
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed		
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A	
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen		
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B	
	7712,		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl.	C	
712	7739		personenauto's)		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C	
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie		

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

SBI-code				
SBI-code	2008	Nr .	Omschrijving	Cat.
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78,			A
74	80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
			Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	84	-		
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
	8621,			
8512,	8622,			A
8513	8623		Artsenpraktijken	
8514,	8691,			A
8515	8692		Consultatiebureaus	
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
91	94	-	Diverse organisaties	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 “lichte horeca”

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden.

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, Mc Drives)

Categorie 2 “middelzware horeca”

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

Categorie 3 “zware horeca”

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

**Bijlage 3 Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied
(Bijlagen behorend bij de artikelen 'Waarde Cultuurhistorie – 1' en
'Waarde cultuurhistorie – 2')**

Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied **(Bijlagen behorend bij de artikelen 'Waarde Cultuurhistorie – 1' en 'Waarde cultuurhistorie – 2')**

Cultuurhistorisch vlak

Diverse gronden binnen het plangebied maken onderdeel uit van een tweetal cultuurhistorische landschappen zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte, te weten 'Brabantse Wal' (betreft het merendeel van het plangebied) respectievelijk 'Zuidwaterlinie bij Steenberg' (in het noordoostelijk deel van het plangebied).

Binnen het cultuurhistorisch landschap 'Brabantse Wal' zijn in het plangebied een aantal historische vlakken aangeduid, te weten 'Bremberg en Spinolaberg' ten westen van de kern Halsteren, t Halsters Laag en de zeekleipolders.

Rondom de Spinolaberg is een complex van kleinschalige bouwlanden gelegen met veel heggen, houtsingels en bosjes. Dit besloten landschap vormt een contrast met het open landschap van de historische Oud Beijmoerpolder en Nieuw Beijmoerpolder, die later opnieuw zijn ingedijkt.

Brabantse Wal

Cultuurhistorisch belang Verschillende aspecten dragen bij aan de cultuurhistorische betekenis. In de eerste plaats het oude agrarische landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden. In de tweede plaats verlenen de landgoederen en buitenplaatsen het gebied een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ten derde wordt het gebied gekenmerkt door de verdedigingswerken tussen Steenberg en Bergen op Zoom, onderdeel van de Zuidwaterlinie. Tenslotte is De Brabantse Wal één van de Belvederegebieden, die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle van Nederland.

Essentiële aspecten In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang:

- Brabantse Wal
- Zuidwaterlinie bij Steenberg

Dragende structuren in de regio zijn:

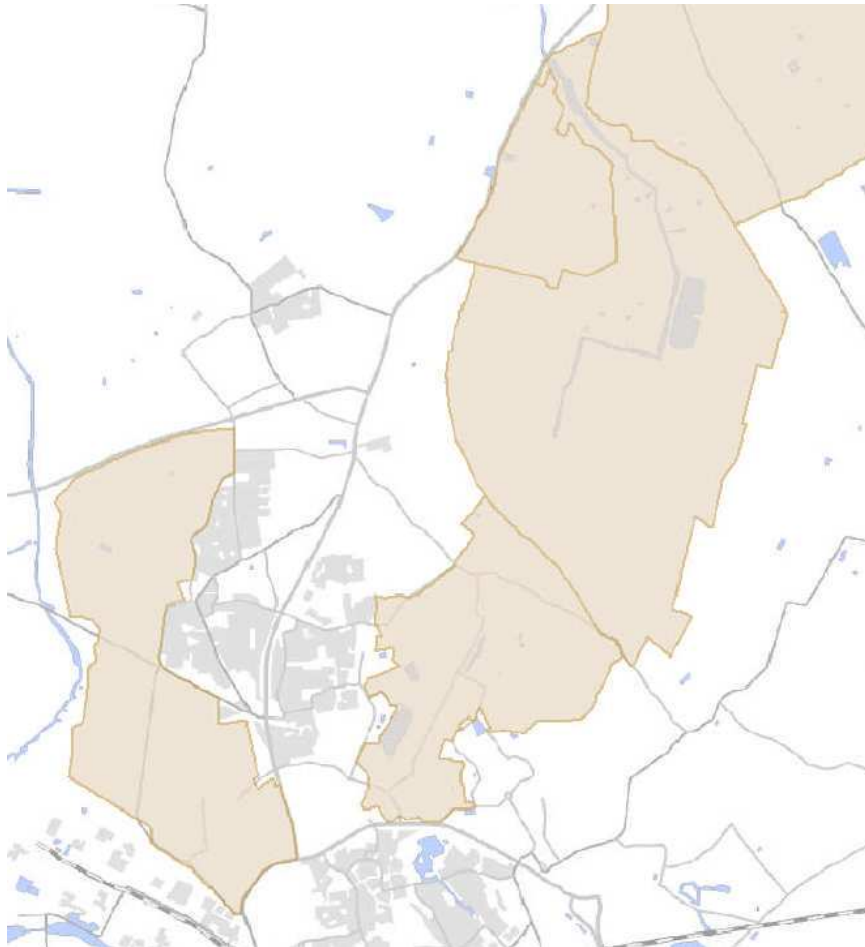
- De kleinschaligheid
- De vele landgoederen en buitenplaatsen
- De verdedigingswerken tussen Bergen op Zoom en Steenberg.
- De Zoom

Beschrijving

De Brabantse Wal was lang een hoge zandrug te midden van veenmoerassen, die ten westen, noorden en oosten van de rug lagen. Door veenwinning en afslag van de zee door overstromingen zijn de venen aan de west- en noordkant verdwenen. Later zijn hier de huidige zeekleigronden afgezet. Het veengebied ten oosten van de Wal is vrijwel geheel afgegraven ten behoeve van de turfwinning.

De Brabantse Wal is geomorfologisch zeer bijzonder vanwege het macoreliëf. Vooral aan de westzijde is het hoogte verschil van ca 20m tussen de wal en het ernaast gelegen kleigebied een belangrijk ruimtelijk kenmerk. De overgang naar het landschap ten oosten van de wal is meer geleidelijk.

Kenmerkend voor de Brabantse Wal is de grote verscheidenheid aan bossen: parkbos, productiebos, doorschoten hakhout en dennenbossen om zandverschuivingen te fixeren. Veel van de bossen maken deel uit van landgoederen. Al in het begin van de zestiende eeuw zijn landgoedbossen aangelegd. De afwisseling aan bossen en lanen heeft geleid tot een kleinschaliger besloten landschap van steden, dorpen, landbouwgronden, landgoederen, plantages met loof- en naaldbout, vennen, woeste gronden met heidevelden en verstuingen. De landbouw op de Brabantse Wal is kleinschalig en versnipperd, waardoor het in landbouwkundig opzicht geen belangrijk gebied is. Er zijn enkele intensief gebruikte graslandgebieden in kwelzones met rundveebedrijven en akkerbouw.



Uitsnede cultuurhistorische vlakken

Binnen het cultuurhistorisch landschap 'Zuiderwaterlinie bij Steenberg' geldt een tweetal historische vlakken aangeduid, te weten 'het Halstersche laag' en iets noordelijker gelegen 'landgoed Dassenberg'. Het landgoed Dassenberg ligt echter buiten het plangebied. Het Halstersche laag, gelegen binnen het plangebied, is een drassige laagte aan de oostkant van de Brabantse Wal, die functioneerde als inundatiegebied. Hieronder wordt de karakteristieken van het Halstersche Laag, Bremberg en Spinolaberg en de zeeleipolders beschreven.

Halstersche Laag

Gemeente(n)

Bergen op Zoom

Ligging

Ten oosten van Oude Molen bij Halsteren

Strategie

Planologische bescherming van de waarden/kenmerken

Waarde/ kenmerken

- De zichtrelatie met Fort De Roovere
- De samenhang tussen de terreingesteldheid en de inrichting en het bodemgebruik. De ligging, in een laagje tussen Herelsche Heide en de uitloper van de Brabantse Wal, had tot gevolg dat het gebied van nature kletsnat was. Hieraan herinneren de broekbossen en natte graslanden.
- De openheid
- Het Oudlandse Dijkje
- De contouren van de Slikredoute
- De natte graslanden en broekbossen
- De zeer smalle strokenpercelering

Beschrijving

Algemeen

Het Halstersche Laag is een drassig laagte aan de oostkant van de Brabantse Wal, die als inundatiegebied een belangrijk onderdeel vormde van de verdedigingslinie Bergen op Zoom-Steenbergen.

Specifiek

Het Halstersche Laag of Het Laag is een voormalig veengebied in de laagte tussen Halsteren en Heerle. Het is nu een laag moerassig gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit natte graslanden en natte beemdgronden met struweelbeplanting en broek bosjes. Waarschijnlijk is het Halstersche Laag de oudste grootschalige veenwinning in West-Brabant. Willem, schout van Yzendijke, is de vroegst bekende Vlaamse moerkoper die in 1263 in het Halstersche laag 252 hectare moer aankocht. Het Laag heette in die tijd dan ook Yzendijk net als het turfhoofd dat op het einde van de Vlaminkvaart (thans de Ligne of Bergsche water) was gelegen. Vanaf 1584 is het gebied gebruikt als Inundatieterein, tussen 1628 en 1916 was het onderdeel van de verdedigingslinie Bergen op Zoom-Steenbergen en de Zuidwaterlinie. Om het gebied onder water te zetten werd zeewater via Benedensas en Steenbergen binnengelaten of water uit de Zoom naar het noorden geleid via de Ligne of Het Bergsche Water. De Lignewal, tussen de forten De Roovere en Pinssen, is in 1784 doorgetrokken tot de Slikredoute ten oosten van Klutsdorp. Deze redoute is nog zichtbaar in de percelering. In het noordoosten van het gebied vormde het Oudlands Dijkje de grens van het inundatiegebied. Tot omstreeks 1900 heeft met name aan de westelijke rand van het gebied kleinschalige turfwinning in veenputten plaats gevonden. Van deze turfwinning zelf zijn geen sporen overgebleven. De herinnering aan het vroegere moeras wordt in stand gehouden door de natte graslanden, plaatselijk bestaand uit zeer smalle strookvormige percelen en broekbossen. Het open polderland, waarin de akkerbouw overheerst, gaat in het zuiden, waar de pleistocene dekzanden aan de oppervlakte komen, geleidelijk over in een meer besloten landschap.

De grote open ruimte in de polders worden begrensd door bomenrijen op dijken, erfbeplanting bij boerderijen en de dichtere begroeiing van grienden en andere hakhoutbosjes. Op de buitendijkse gronden herinneren uitgebreide wilgenopstanden aan de vroegere griendcultuur, die hier tot in het begin van de twintigste eeuw van belang is geweest. Het gebied heeft een uitgesproken agrarisch karakter, de steden en dorpen zijn bescheiden van omvang gebleven en de enige duidelijke stedelijke invloed is het omvangrijke industriegebied van Moerdijk.

De militaire geschiedenis heeft een belangrijk stempel op de regio gedrukt. Enkele jaren na het begin van de Tachtigjarige Oorlog werden de polders van Fijnaart, Groote Polder en De Ruigenhil door de Geuzen bezet en werd een begin gemaakt met de aanleg van verdedigingswerken. De vestingwerken van Willemstad en Klundert, de forten en inundatiegebieden waren onderdeel van de Zuidwaterlinie. In de Tweede Wereldoorlog hebben de Duitsers de verdedigingswerken aangelegd als onderdeel van de Atlantikwall.

De strategische ligging aan hoofdinfrastructuur tussen Rotterdam en Antwerpen heeft in de afgelopen decennia geresulteerd in enkele grootschalige ontwikkelingen in het open polderlandschap: het petrochemische industrieterrein Moerdijk aan de Maas; het industrieterrein Dintelmond en de Suikerfabriek aan de Dintel met bijbehorende havens; glastuinbouw ten westen van Steenbergen en de omgeving van Made; drinkwaterbekkens in de Biesbosch; een zware infrastructuurbundel van A16, spoor en HSL, voor de verbinding tussen Randstand en Vlaanderen. De Volkeraksluizen, de Philipsdam en de Moerdijkbrug zijn toonbeelden van de moderne tijd. Ondanks deze ontwikkelingen heeft een groot deel van het zeekleigebied het open karakter behouden. Nieuwe ontwikkelingen zetten de openheid voor het deltalandschap onder druk. Het zeekleigebied is grotendeels primair landbouwgebied met een krachtige landschappelijke uitstraling. De Biesbosch is een uniek cultuur- en natuurgebied met internationale allure.

Bremberg en Spinolaberg.

Gemeente Bergen op Zoom.

Ligging: Ten westen van Halsteren.

Landschap: Brabantse Wal.

Strategie: Planologische bescherming van de waarden/kenmerken.

Waarden/Kenmerken:

- De zichtrelatie tussen de polders en de aangrenzende delen van de Brabantse Wal.
- Het contrast tussen de openheid in de polders en de beslotenheid van de hogere delen van het terrein.
- De strokenpercelering in de Oud Beijmoerpolder.
- De Nieuw Beijmoerpolder.
- De kreekrestanten.
- De Boomdijk.
- Het Lange Water.
- De bosjes en houtsingels op de hogere delen.
- De groepschuilplaatsen.

Beschrijving:

Algemeen

Bremberg en Spinolaberg zijn agrarische gebieden op de westflank van de Brabantse wal, met bouw- en grasland, verspreide boerderijen, relictten van perceelrandbegroeiing en de restanten van een vestingwerk.

Specifiek

De Spinolaberg is een opvallende heuvel die bijna 10 meter boven de polders ten westen ervan uitsteekt. Het bestaat uit een complex kleinschalige bouwlanden met veel heggen, houtsingels en bosjes en heeft daardoor een besloten karakter.

De 'berg' dankt haar naam aan de Spaanse veldheer Spinola die er in 1622 zijn legerkamp had opgeslagen. De beslotenheid en de kleinschalige percelering van de Spinolaberg staan in contrast met het aangrenzende open landschap van de polders. De Oud Beijmoerpolder dateert 1319, de Nieuw Beijmoerpolder uit 1445.

Na overstromingen zijn beide polders opnieuw bedijkt in 1609. De Auvergnepolder werd bedijkt in 1693.

Er is een belangrijke zichtrelatie tussen de polders en de hogere gronden van de Wal. Langs de Boomdijk staan enkele gewapend betonnen groepsschuilplaatsen, een infanteriesteunpunt uit de Eerste Wereldoorlog. Ten zuiden en ten noorden van dit steunpunt lagen soortgelijke steunpunten. Ze maken deel uit van een verdedigingslinie die de weg Tholen- Halsteren verdedigde tegen een mogelijke Britse inval via Zeeland. De voorgelegen polders waren voorbereid voor inundatie. Gezamenlijk vormden ze het noordelijke gedeelte van de Stelling West Noord-Brabant.

Zeekleipolders

Ligging: Brabant van de klei(Auvergnepolder en Oud Glymespolder)

Cultuurhistorisch belang

De regio bestaat uit een rijk geschakeerd open polderlandschap waarin de omgang met het water en de strijd met de zee nog duidelijk af te lezen is. Dit komt tot uiting in het patroon van de dijken, de (voormalige) kreken en de verschillen tussen de polders en de onbedijkte gorzen. Het landschap is in hoge mate bepaald, ingericht en vormgegeven door de mens. Bij Willemstad en Klundert ligt een cultuurhistorisch waardevol militair landschap, onderdeel van de Zuidwaterlinie. De Biesbosch (Nationaal Landschap) is een uniek zoetwatergetijdengebied met kleine polders, kreken en onbedijkte slikken en schorren. Kenmerkend zijn de eendenkooien en grienden.

Essentiële aspecten

In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen

- De dijken
- De polder met een overwegend rationele percelering
- De kreken, kreekrestanten en uitwateringssluizen
- De verdedigingswerken
- De grienden

Beschrijving

Het zeekleigebied ligt op de overgang van het dekzandplateau naar het Zuidwest-Nederlandse deltagebied. De bodem bestaat uit zeeklei. In het zuiden komen pleistocene dekzanden aan de oppervlakte. Het zeekleigebied wordt doorsneden door Mark, Dintel en Vliet en diverse kreken, met name in de Biesbosch. Buitendijks en bij de Biesbosch liggen onbedijkte slikken en schorren.

Nadat veel cultuurland door overstromingen in de vijftiende eeuw verloren was gegaan is het gebied geleidelijk door de mens op de zee heroverd. Dit is niet alleen te zien aan de rechte wegen en de verkaveling van het landelijk gebied, maar ook in de vorm van de dorpen. De percelering is over het algemeen rationeel met grote blokvormige of strookvormige percelen, veelal tot stand gekomen door plantmatige ontginningen. Op tal van plaatsen wordt dit regelmatige patroon doorsneden door restanten van kreken die bij de bedijking binnendijkt zijn en daarna een functie in het afwateringsstelsel hebben gekregen. De laaggelegen stroken land langs de kreken zijn vaak in gebruik als grasland. Veel kreken vertonen een hoekig tracé, ontstaan doordat bij overstromingen oude waterlopen door de getijdenwerking in kreken werden veranderd. Er worden maatregelen uitgevoerd om de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis te vergroten, bijvoorbeeld door het beter beleefbaar maken van de verdedigingswerken bij Bergen op Zoom en Halsteren.

Betreffende gronden, die in agrarisch gebruik zijn en in de Verordening ruimte vallen binnen het agrarisch gebied, maar tevens onderdeel uitmaken van een cultuurhistorisch vlak zijn voorzien van de gebiedsbestemming **Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en landschap** danwel **Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en openheid**. De kleinschalige landbouw blijft de drager van het gebied, maar er is tevens ruimte voor verbreding met andere economische functies.

Gronden met de nadere aanduiding '**Cultuurhistorie en landschap**' betreffen gronden, die onderdeel uitmaken van een historisch, kleinschalig en besloten (zand)landschap. Het betreft het zogeheten coulisselandschap van de Brabantse Wal. Binnen deze bestemming kan het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet, mits het besloten, historisch karakter niet wordt aangetast. Binnen dit landschap is ook de kenmerkende steilrand van de Brabantse Wal gesitueerd.

Gronden met de nadere aanduiding '**Cultuurhistorie en openheid**' betreffen laaggronden, die onderdeel uitmaken van een historisch, open (klei)landschap. Binnen deze bestemming kan het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet, mits het open, historisch karakter niet wordt aangetast.

Betreffende gronden zijn voorzien van een aanvullend beschermingsregeling d.m.v. een extra bepaling in het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiermee kunnen bepaalde bodemingrepen en werkzaamheden nader worden getoetst aan eventuele effecten op de omgeving.

Bijlage 4 Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom

Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

1. Aanleiding en doel

Waarom deze notitie?

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld (zie www.brabant.nl/RRO). Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten om invulling te geven aan artikel 2.2. In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. Deze notitie zal ruimte blijven bieden voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel zal in deze notitie een eenduidige regeling worden opgenomen voor de regio West-Brabant.

In deze notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Wat is het doel van de notitie?

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Daar waar wordt gesproken over de Verordening ruimte wordt bedoeld de Verordening ruimte 2012. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de ‘couleur locale’ te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd
- een eenduidige regionale methodiek
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Het is hierbij de bedoeling dat de afspraken direct helderheid bieden voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Is er een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig of niet? Het is inmiddels door ervaringen bekend dat een beperkt deel van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet eenvoudig in dergelijke afspraken is op te nemen, door de unieke omstandigheden die verbonden zijn aan de ontwikkeling. In dergelijke gevallen blijft het noodzakelijk om aan artikel 2.2 te blijven voldoen, maar over de wijze waarop kunnen via maatwerk afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen wel in lijn met de voorliggende *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap moeten plaatsvinden*.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze afspraken zeggen **niets** over de wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De afweging over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Wet op de

ruimtelijke ordening (Wro). Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen indien het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling komen de *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* in beeld en dan slechts voor het antwoord op de vraag óf en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

Leeswijzer

De uitwerking van de rood-met-groen koppeling voor de regio west Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel
- Hoofdstuk 2 Reikwijdte rood-met-groen koppeling (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing)
- Hoofdstuk 3 Methodiek categorie 2
- Hoofdstuk 4 Methodiek categorie 3
- Hoofdstuk 5 Taxaties
- Hoofdstuk 6 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 7 Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied
- Hoofdstuk 8 Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving
- Hoofdstuk 9 Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijk beleid
- Bijlagen

2. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Begrip ruimtelijke ontwikkeling

De Verordening ruimte 2012 definieert het begrip **ruimtelijke ontwikkeling** als *bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist.*

Het begrip is erg ruim omschreven. Echter, er zijn ook besluiten die niet onder de werking van de Verordening vallen. Zie in dit kader artikel 4.1 Wro:

1. *Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, over de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, evenals over de inhoud van beheersverordeningen.*

Dit betekent het volgende:

- Artikel 4.1 van de Wro bepaalt dat de Verordening regels kan stellen over bestemmingsplannen, beheersverordeningen, projectafwijkingbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen die niet onder de werking van Verordening zijn vastgesteld, niet onder de Verordening vallen. Bij nieuwe bestemmingsplannen die onder de werking van de Verordening ruimte zijn vastgesteld vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard *wel* onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijkingbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening.

Daarnaast bestaat er in de regio overeenstemming over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik van gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Kort samengevat:

Artikel 2.2 stelt dat **elke** ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 2.2.

Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "**elke** ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving.

Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- **Categorie 1:** *Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.*
- **Categorie 2:** *Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.*
- **Categorie 3:** *Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.*

In hoofdstuk 7 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch en niet limitatief, maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

Uitleg categorie-indeling:

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist

Het gaat met name om de volgende typen ontwikkelingen:

a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.

De Verordening ruimte, en daarmee ook artikel 2.2, is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Daarmee is het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 2, 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen vergunningsvrij of met buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingsfeer van artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben

Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren in omgebouwde bedrijfsgebouwen, bed & breakfast, (o.a. recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

- ***Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeenten kunnen in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is.

Bij categorie 2 ontwikkelingen kan ook sprake zijn van maatregelen die noodzakelijk zijn vanwege de waterhuishouding, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van het soort ruimtelijke ontwikkeling, het soort landschap en watersysteem, en van de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt. De watertoets is een goed instrument om te kijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn.

Definitie landschappelijke inpassing: het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1. van de Verordening ruimte, welke gaat over de algehele “zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit”. Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouw-, of bestemmingsvlak worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd. Landschappelijke inpassing kan slechts ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd. Landschappelijke inpassing kan echter ook worden gekoppeld bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied.

Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.

Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief in relatie tot de inpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarbinnen het initiatief plaats vindt. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of met een onvoldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding hiervan niet altijd verzekerd.

- ***Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voorgesteld wordt om de omvang van de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De gemeente dient vast te leggen, dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, als

wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omgekeerd zal de gemeente niet meewerken aan een ruimtelijke oplossing, als de bijdrage aan landschap, cultuurhistorie of recreatie niet verzekerd is.

De methodiek uit de handreiking en het groen/blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering.

Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

3. Methodiek Categorie 2

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerp-tekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie Stika) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschaps-architect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten er voor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in de structuurvisie;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig;
- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient de systematiek voor 'categorie 3-ontwikkeling' te worden toegepast.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Omvang landschappelijke inpassing

Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda):

- De lengte van drie zijden van het bouwvlak x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing.

Voorbeeld berekening omvang landschappelijke inpassing:

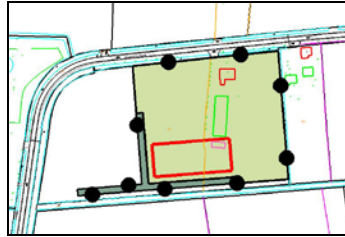
Bestaand agrarisch bedrijf met 2100m² bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha. aan t.b.v. bouwloods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.

*Omvang landschappelijke inpassing is 3 * 100 meter lang x 3 meter breed = 900 m².*

Gekozen kan worden voor een traditionele inpassing (afb. 4), maar in overleg met gemeente is ook maatwerk mogelijk. Gekozen kan worden voor landschapselement van (tenminste) 180 meter lang x 5 meter breed = 900 m². (zie afb. 2). Ook kan gekozen worden voor andere natuur- of landschapselementen zoals een watelement of een bloemrijke grasrand, met minimaal dezelfde omvang.



Afb. 1: Bestaande situatie

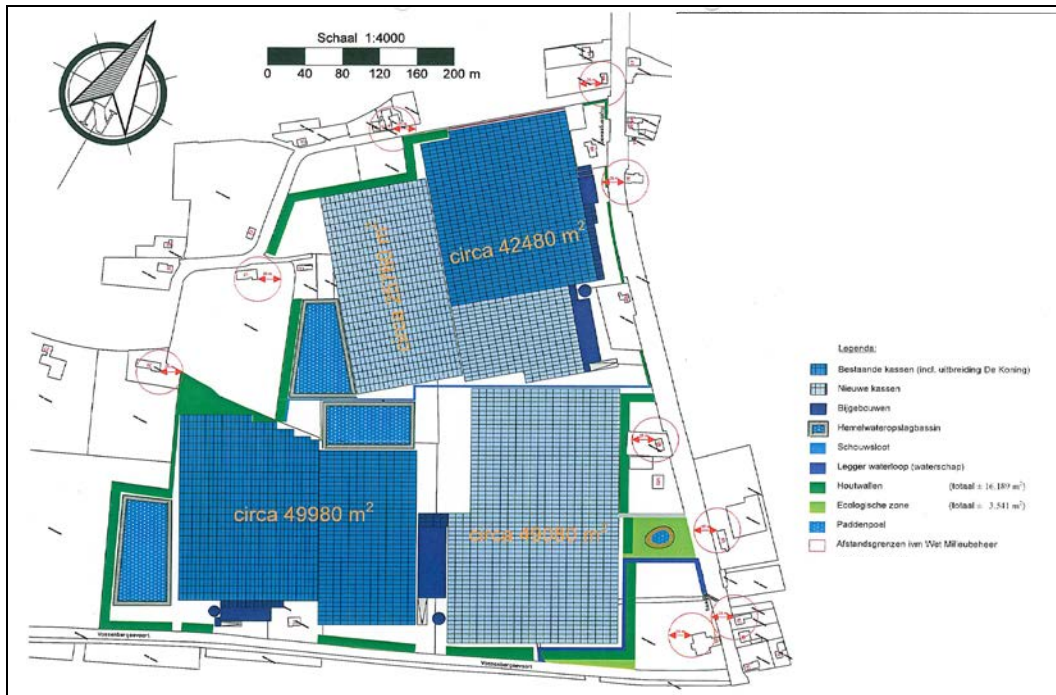


Afb. 2: Nieuwe situatie

Clustering landschappelijke inpassing

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit. Gerelateerd aan de methodiek Breda zou de berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing toegepast kunnen worden op de buitenkant van de ontwikkeling en/of de buitenkant van de landschappelijk in te passen bedrijven. Daar waar bedrijven met een bouwblok aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden.

Indien één of meerdere bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan kan het zo zijn dat aanvullend individuele afspraken worden gemaakt met deze ondernemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.



Afb. 3: Voorbeeld clustering landschappelijke inpassing in Glastuinbouw vestigingsgebied Etten-Leur



Afb. 4: Traditionele landschappelijke inpassing

4. Methodiek Categorie 3

Dit hoofdstuk beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot de categorie 1 en 2 behoren, de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de uitwerking van deze zogenaamde rood-met-groen koppeling heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een handreiking (1 november 2011) opgesteld waarin methodieken zijn uitgewerkt om invulling c.q. uitvoering aan dit principe te geven. Opgemerkt wordt dat deze handreiking een hulpmiddel en geen verplichte regel betreft.

De methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, en waarvan wordt voorgesteld deze ook in West-Brabant toe te passen, is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een "groene" tegenprestatie. Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

- vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd);
- vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging);
- taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering);
- omvang van de investering (bepaald percentage van investering).

Voorgesteld wordt om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen. Voor overige (complexe) ontwikkelingen kan worden aangesloten op de methodiek van taxatie waarbij een onafhankelijke taxateur de waarde van een object voor én na realisering van het initiatief inzichtelijk maakt.

Voorbeeld forfaitaire benadering: uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

- uitbreiding van een bouwblok van 1 naar 1,5 hectare;
- functieverandering: er verandert 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwblok (waarde € 25);
- waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m² = 5000 m² x € 20 = € 100.000,--;
- Voorstel: 20%, basisinspanning = € 20.000,--

Na de omrekening van rood naar euro's (in bovenstaand voorbeeld: € 20.000,--) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend. Voor het voornoemde voorbeeld zou dit de aanleg van een houtsingel (275 m lengte en 4 meter breedte) en poel (800 m²) kunnen betekenen.

Uitvoering

Naar verwachting zal in de meeste gevallen de verplichte kwaliteitsinvestering door de initiatiefnemer op eigen terrein worden uitgevoerd. Overigens geldt op grond van de Verordening ruimte bij uitbreiding van agrarische bouwblokken voor intensieve veehouderij de verplichting dat volgens de Verordening ruimte 10% van het oppervlak van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze verplichte investering mag de initiatiefnemer overigens verrekenen met het omrekenbedrag dat voor vergroting van het agrarisch bouwblok is verschuldigd.

Ook kan de initiatiefnemer een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert, dan wel op een andere wijze bijdraagt aan de realisatie ervan.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Dit kan zich voordoen wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, maar ook bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden. Voor dit alternatief dient een fonds te worden ingesteld. Door de

inleg van dit fonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. In dat verband is de opstelling van een gemeentelijke structuurvisie Landschap noodzakelijk. In deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. Het onderdeel landschap kan ook in een gebiedsdekkende allesomvattende structuurvisie worden opgenomen. In de uitvoering van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)

De provincie wenst met gemeenten in de RRO's afspraken te maken over de uitvoering van het rood-met-groen. Deze afspraken hebben betrekking op:

- het voeren van (regionaal) ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
- de verdere implementatie;
- eventuele fondsvorming;
- een periodieke verantwoording over de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.

Basisinspanning

De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom wil de provincie in de RRO's afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning die gemeenten, in principe, hanteren.

De provincie stelt in de Handreiking de volgende percentages te hanteren, voorgesteld wordt om deze percentages als regio over te nemen:

- | | |
|---|--|
| - stedelijke uitbreiding: | 1% van uitgifteprijs |
| - uitbreiding bestemming: | 20% waardevermeerdering grond |
| - uitbreiding bebouwing: | 20% waardevermeerdering object |
| - hergebruik VAB woning: | 20% waardevermeerdering object |
| - niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik): | 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel |
| - overige ontwikkelingen: | maatwerk |

Forfaitaire bedragen/basisinspanning

In de Handreiking zijn enkele voorbeelden uitgewerkt waarbij de waardevermeerdering van de grond of het object als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming is berekend. Daarbij zijn (gemiddelde) rekenbedragen gehanteerd. Voorgesteld wordt om deze rekenbedragen (voorlopig) te hanteren. Bij vaststelling van de structuurvisie Landschap bestaat de mogelijkheid om deze bedragen en de basisinspanning aan te passen c.q. te wijzigen. Daarvoor zijn mogelijk ervaringscijfers, onder andere uit het RRO, beschikbaar.

Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst

De uitvoering van de (groen)maatregel dient te worden geborgd. Dit impliceert dat een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gesloten waarin met een boetebeding zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Daarnaast is het nodig om ook op een publiekrechtelijke manier de ontwikkeling te borgen, door de inpassing op de verbeelding op te nemen en in de planregels een koppeling te leggen tussen de activiteit en de landschappelijke inpassing.

Hardheidsclausule

Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

5. Taxaties

In de methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, wordt gewerkt met een vaste vierkante meterprijs binnen bouwblokken van € 25,-. Deze grondprijs is niet in alle gevallen overeenkomstig de praktijk. Niet alleen gelden er afwijkende grondprijzen binnen de regio, zo worden in het Boomteelt Ontwikkelings Gebied (BOG) in Zundert, andere bedragen betaald dan bijvoorbeeld in het zeeklei gebied rondom Moerdijk. Daarnaast gelden er afwijkende bedragen voor het soort bedrijf dat op een bouwblok is gevestigd. Gesteld kan worden dat voor intensieve veehouderijen, alsmede grondgebonden agrarische bedrijven een hogere vierkante meterprijs geldt dan voor meer ruimte vragende agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, of teelt ondersteunende voorzieningen (TOV).

Om bovengenoemde redenen wordt geadviseerd om geen regionale taxaties uit te laten voeren, maar de taxaties door de gemeenten te (doen) laten uitvoeren. Wel worden in deze notitie twee voorbeelden nader uitgewerkt.

Voorbeeld 1:

Differentiatie voor diverse vormen van agrarische bedrijven (Methode Rucphen):

Agrarische bedrijfsvorm	grondprijs/m ²	Investering/m ²
Veehouderij, land- en tuinbouw	€ 25,-	€ 4,-
Glastuinbouw	€ 15,-	€ 2,-
Teeltondersteunende voorzieningen	€ 9,-	€ 0,80
Grondwaarde buiten bouwblok	€ 5,-	

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

Glastuinbouwbedrijf breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
Bruto investering is $15.000 \text{ m}^2 \times € 2,- = € 30.000,-$.

Voorbeeld 2:

Staffeling van grondwaarde binnen bouwblok (Voorstel ZLTO):

Landbouwgebied Zuidwest-Brabant			Zuidwestelijk akkerbouwgebied		
Kavel grootte (m ²)		Prijs (€/m ²)	Kavel grootte (m ²)		Prijs (€/m ²)
van	Tot en met		van	Tot en met	
0	400	170,50	0	400	121,00
401	1000	32,00	401	1000	22,50
1001	4500	24,00	1001	4500	17,00
4501	7500	14,00	4501	7500	10,00
7501		7,50	7501		5,50
Grondwaarde buiten bouwblok:		5,00	Grondwaarde buiten bouwblok:		4,20

Bron: Taxatiewijzer Grond bij agrarische objecten van de VNG (08-11-2011)

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

Glastuinbouwbedrijf in Landbouwgebied Zuidwest-Brabant breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
Uitbreiding bouwblok boven 7.500 m^2 . Waardevermeerdering is $€ 7,50 - € 5,00 = € 2,50$.
Investering per vierkante meter is 20% van $€ 2,50 = € 0,50$.
Bruto investering: $15.000 \text{ m}^2 \times € 0,50 = € 7.500,-$

Conclusie:

De staffelingsmethode is een methode waarbij grootschalige en industrieel aandoende uitbreidingen worden bevoordeeld ten opzichte van kleinere uitbreidingen die in categorie 2 van deze notitie vallen. Dit is niet in de geest van deze notitie, waar ontwikkelingen in categorie 2 minder ruimtelijke impact hebben en relatief een minder zware landschappelijke investering hoeven te doen. De lage waarde voor investering in landschappelijke kwaliteit zorgt voor onvoldoende landschappelijke inpassing en maakt het afkopen van de investering aantrekkelijker dan het uitvoeren van compenserende maatregelen. Voorgesteld wordt om de staffelingsmethode niet te hanteren.

6. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering, welke niet landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn.

a. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en om in alle andere situaties de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA, zie bijlage 3 van de provinciale Handreiking). Bijna alle gemeenten in de regio West-Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Het plan voor het STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" (artikel 2.2 verordening ruimte) geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

d. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (zie memo inzake rood-voor-groen koppeling).

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

7. Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

De in hoofdstuk 2 beschreven indeling in 3 categorieën is in dit hoofdstuk uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

GENERIEK:

- Ontwikkelingen die zonder dat een afwijkingsbesluit nodig is passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (planconforme vergunningen);
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 2 – 3 en 4 Bijlage II Bor, voor zover deze vergunningvrij zijn;
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningvrij (een aantal specifieke vergunningen met een afwijkingsbesluit);
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking), met uitzondering van lid 6 (installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet) en lid 7 (installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten etc.), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de *Boerderijenstichting*, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

SPECIFIEK:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;
- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte);
- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 11.1 lid 6 Verordening ruimte) toegelaten inhoud, of oppervlakte;
- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen het geldende bestemmingsplan;
- Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn);
- Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen (omgebouwde) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak;
- Paardenbakken binnen bestemmings-, of regulier bebouwingsvlak welke het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat;
- Een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als 'plattelandswoning';
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Een in pandige vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa;
- Het omzetten van de bestemming agrarisch gebied in tuin mits daar sprake is van een groene

landschappelijke invulling en geen bouwmogelijkheden worden geboden of andere inrichtingsobjecten zoals terrassen, paardenbakken, zwembaden, tennisbanen, parkeerterrein zijn toegestaan.

- **Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.**

- Voor zover de locatie gelegen is in het **agrarisch gebied**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;

- Voor zover de locatie gelegen is in de **groenblauwe mantel**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha. Onder landschappelijke inpassing dient hier te worden verstaan de aanplant van een landschapselement met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak en een minimale breedte van 4 meter. Indien een landschappelijke inpassing op de locatie niet mogelijk is, dan wel onvoldoende kwaliteitsverbetering kan bieden wordt de uitbreiding opgenomen in categorie 3;

- Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot 1,5 ha. waarbij 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;

- Vergroten van bouwvlak voor agrarisch verwant, of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha., gelegen in zowel **agrarisch gebied**, als de **groenblauwe mantel**;

- Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouw Ontwikkelingsgebied, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

- Alle boomteelt ontwikkelingen in Boomteelt Ontwikkelingsgebied¹, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

- Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw², tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);

- Teeltondersteunende kassen in gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan³, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan) art. 8.3 lid 4 van de Verordening ruimte;

- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);

- Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming agrarisch-agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;

- Minicampings(o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is

¹ Voor deze ontwikkelingen dient een landschappelijke inpassing met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak, een minimale eindbreedte van 6 meter en een minimale eindhoogte van 5 meter op perceelsniveau te worden gerealiseerd. Indien er geen goede landschappelijke inpassing op perceelsniveau zoals hierboven kan worden gegarandeerd valt de ontwikkeling alsnog in categorie 3.

² Zie voetnoot 1

³ Zie voetnoot 1