

Sluis

Buitengebied



bestemmingsplan
(regels)

Buitengebied

Sluis

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01

projectnummer:

1714.007704.00

opdrachtgever:

ir. C.A. Louws

planstatus

datum:

16-10-2009

04-11-2010

23-06-2011

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Agrarisch - 1	36
Artikel 5	Agrarisch - 2	48
Artikel 6	Agrarisch - 3	49
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Landschaps - en natuurwaarden	51
Artikel 8	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	53
Artikel 9	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1	69
Artikel 10	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2	84
Artikel 11	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 3	86
Artikel 12	Bedrijf	88
Artikel 13	Cultuur en Ontspanning	94
Artikel 14	Detailhandel	95
Artikel 15	Groen	98
Artikel 16	Horeca	99
Artikel 17	Maatschappelijk	103
Artikel 18	Natuur	105
Artikel 19	Natuur - Beschermd dijck	108
Artikel 20	Recreatie	110
Artikel 21	Recreatie - Verblifsrecreatie	114
Artikel 22	Verkeer	116
Artikel 23	Verkeer - Beschermd dijck	117
Artikel 24	Water	119
Artikel 25	Water - Deltawater	120
Artikel 26	Wonen	121
Artikel 27	Wonen - 1	126
Artikel 28	Wonen - 2	127
Artikel 29	Leiding - Gas	133
Artikel 30	Leiding - Hoogspanningsverbinding	134
Artikel 31	Leiding - Riool	136
Artikel 32	Leiding - Water	138
Artikel 33	Waarde - Archeologie	140
Artikel 34	Waarde - Archeologie - 1	142
Artikel 35	Waarde - Archeologie - 2	144
Artikel 36	Waarde - Archeologie - 3	146
Artikel 37	Waarde - Cultuurhistorie - 1	148
Artikel 38	Waarde - Cultuurhistorie - 2	149

Artikel 39	Waterstaat - Waterkering	151
Artikel 40	Waterstaatswerken	153
Hoofdstuk 3	Algemene regels	155
Artikel 41	Antidubbeltelbepaling	155
Artikel 42	Algemene bouwregels	156
Artikel 43	Algemene gebruiksregels	157
Artikel 44	Algemene aanduidingsregels	158
Artikel 45	Algemene afwijkingsregels	159
Artikel 46	Algemene wijzigingsregels	161
Artikel 47	Overige regels	167
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	169
Artikel 48	Overgangsrecht	169
Artikel 49	Slotregel	170
Bijlagen bij regels		171
Bijlage 1	Lijst van intensieve veehouderij bedrijven	173
Bijlage 2	Nieuwe Economische Dragere	175
Bijlage 3	Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies	177
Bijlage 4	Staat van Bedrijfsactiviteiten	179
Bijlage 5	Staat van Horeca-activiteiten	181
Bijlage 6	Lijst van Monumenten en cultuurhistorisch Waardevolle panden	183

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML - bestand (nummer NL.IMRO.1714.001bpbui10- VG01) met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aan - huis - gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 agrarisch bedrijf

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

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;

5. paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie, handel en/of de gebruiksgesichte paardenhouderij;
 6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b. niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:
1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
 3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet of in beperkte mate afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- c. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;
- d. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.8 agrarische deskundige

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

1.9 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf gerelateerd aan de agrarische sector, nader te onderscheiden in:

- a. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur (zoals loonbedrijven);
- b. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur (zoals landbouwmechanisatiebedrijven);
- c. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven waaronder begrepen mestverzamelsilo's met een regionale functie;
- d. hoveniersbedrijven.

1.10 antenne - installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

1.12 archeologisch onderzoek

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

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.14 bebouwing

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

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.16 bedrijfs- of dienstwoning

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

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij

de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen, mestdoorlatende vloeren daaronder begrepen, die worden gebruikt voor de huisvesting van dieren, ten behoeve van intensieve veehouderij, bestaande uit de ruimten waar de dieren worden gehuisvest, waaronder worden begrepen de hok- of stalruimten, inclusief scheidingswanden en gangpaden.

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi - inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 boerderij- en streekproducten

al dan niet bewerkte agrarische producten waaronder begrepen exotische fruit- en groentensoorten danwel overige producten afkomstig van het eigen bedrijf of van andere agrarische bedrijven in de streek.

1.24 boog- en gaaskassen

al dan niet verplaatsbare gebouwen, overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van gewassen.

1.25 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.32 brutovloeroppervlak

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

1.33 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.34 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.35 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.36 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.37 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.38 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.39 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasse-
rettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.40 discotheek of dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en andere daarmee vergelijkbare evenementen.

1.41 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.42 extensieve dagrecreatie

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

1.43 gebouw

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

1.44 gebruikgerichte paardenhouderij

alle vormen van paardenhouderij, al dan niet gecombineerd met het aanbieden van paardrijactiviteiten, die niet zijn gericht op agrarische productie.

1.45 geluidsgevoelige objecten

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

1.46 hoofdgebouw

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

1.47 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.48 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.49 kampeermiddelen

tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.50 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 december.

1.51 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.52 kassen

gebouwen van glas (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer.

1.53 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.54 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.55 kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten

activiteiten gericht op een sportieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken zoals in- en outdoor - sportactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld een klimmuur, tokkelen, touwbanen en mountainbiken.

1.56 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en/of natuurwaarden.

1.57 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet - levende natuur.

1.58 manege

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

1.59 milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieuhygiëne.

1.60 monumentencommissie

een door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van deskundigen inzake monumenten en cultuurhistorische panden.

1.61 natuurwaarde

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

1.62 NED

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

1.63 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie - instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.64 nutsvoorzieningen

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

1.65 nevenactiviteit

niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.

1.66 neventak

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

1.67 omgevingskwaliteit

kwaliteiten die van belang zijn voor een goede leefomgeving; bij de beoordeling van de omgevingskwaliteit worden tenminste de volgende aspecten in ogenschouw genomen: luchtkwaliteit, geur, geluid, lichtvervuiling, bereikbaarheid en veiligheid, bodem- en waterkwaliteit (waterbodems en grondwater daaronder begrepen), waterkwantiteit, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.68 overkapping

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

1.69 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.70 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water en voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.71 permanente standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.72 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.73 reëel agrarische bedrijf

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.74 ruimtelijke kwaliteitswinst

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

1.75 seizoensgebonden standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

1.76 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of een verblijfsmiddel, verrichten van seksuele handelingen.

1.77 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.78 Staat van Horeca bedrijven

de Staat van Horeca bedrijven die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.79 standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.80 teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

- a. boog- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, zoals hagelnetten;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld.

1.81 verduurzaming in relatie tot intensieve veehouderij

het treffen van maatregelen die verder gaan dan hetgeen bij of krachtens de wet is voorgeschreven ten aanzien van milieu en dierenwelzijn en die strekken tot:

- a. milieuwinst en;
- b. het versterken van de omgevingskwaliteiten.

1.82 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.83 voorgevelrooilijn

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning.

1.84 voorzieningen voor opslag op agrarisch bedrijf

voorzieningen voor de opslag van onder andere voer, (kunst)mest, water, warmte, CO₂ of daarmee vergelijkbare stoffen, nader te onderscheiden in:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilos, voedersilos, sleufsilos, mestzakken, watertanks en CO₂ - opslagtanks;
- b. voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, zoals mestzakken, drijvende afdekkingen of foliebasins maar geen verhardingen.

1.85 vrij kamperen

vorm van kamperen met tenten, waarbij behalve een waterkraan of pomp geen voorzieningen op het terrein aanwezig zijn.

1.86 vuurwerk

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.87 weidegang

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

1.88 Wgh - inrichtingen

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

1.89 windturbine

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

1.90 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne - installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne - installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne - installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne - installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie zijnde

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.6 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.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 hoogte van een windturbine

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

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
en tevens voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1': een loon- en grondverzetbedrijf;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2': een landbouwmechanisatiebedrijf;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven inclusief regionale mestopslag;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groencompostering': een groencomposteringsbedrijf behorende tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': een transportbedrijf;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapscamping': een landschapscamping;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – oefenterrein': een oefenterrein ten behoeve van een hondenschool;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vliegeterrein': een terrein voor niet - gemotoriseerd zeilvliegen en schermvliegen;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'sport': kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
 - p. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
 - q. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - r. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of een stapmolen en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.000 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen		8 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	500 m ²
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	6 m	10 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak uitsluitend op de in bijlage 1 genoemde gronden		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte neventak intensieve veehouderij
voedersilo's		12 m	
sleufsilos		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		10 m	omvang noodzakelijk voor de opvang van mest gedurende 12 maanden ten behoeve van het eigen bedrijf tot maximaal 2.500 m ³

mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4'		10 m	8.300 m ³
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een landschapscamping op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping'	4 m	8 m	150 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping	4 m	8 m	binnen bestaande bebouwing en/of nieuwbouw tot 100 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2'	6 m	10 m	50 % van het bouwvlak
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	6 m tenzij anders aangegeven	ten hoogste 4 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte	
windturbines		15 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	één per bouwvlak
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine'		30 m	één per bouwvlak
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine' in de Hoofdplaatpolder		80 m	één per bouwvlak
paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak met een oppervlak van ten hoogste 1.200 m ²

erf- of terreinafscheidingen		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m	

- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. de afstand van kassen, gebouwen en/of voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
- f. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- h. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- i. de rotoren van windturbines zijn ook toegestaan boven gronden zonder de aanduiding 'windturbine'.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag - toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b, c en h;
- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het volgende:
1. de bouw is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. sleufsilo's zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; wateropslag is buiten het bouwvlak toegestaan waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn dierenverblijven en schuilgelegenheden toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 150 m²; de goot- en bouwhoogte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g en lid 3.2.1 onder h voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 m respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

3.3.2 Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Stellingen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor stellingen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van de stellingen bedraagt ten hoogste 1 ha;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;

- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van de boog- en gaaskassen bedraagt ten hoogste 1 ha;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.5 Grotere mestopslagruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak ten behoeve van de gezamenlijke opslag van mest voor één of meerdere agrarische bedrijven, met in achtneming van het volgende:

- a. de mestopslagruimte mag voor maximaal 5 bedrijven gezamenlijk worden opgericht;
- b. de totale inhoud van opslag voor vloeibare mest op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;

- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.6 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het totale oppervlakte aan kassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste 2.100 m² per bouwvlak;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.1';
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

3.3.7 Intensieve veehouderij bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', met in achtneming van het volgende:

- a. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

3.3.8 Nieuwbouw NED of huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED per bouwvlak en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m² bedraagt;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.5.1 of 3.5.2.

3.3.9 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. ten behoeve van de bouw van een mestsilo mag het bouwvlak met ten hoogste 10 m worden overschreden; de omgevingsvergunning voor een mestsilo wordt slechts verleend indien de totale maximale opslag van mest per bouwvlak niet meer dan 5.000 m³ bedraagt;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.10 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.3.11 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.12 Bouw installatie opwekken duurzame energie (co - vergistingsinstallatie)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van een installatie voor het opwekken van duurzame energie ten behoeve van het eigen bedrijf, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van silo's en vergistingsinstallaties bedraagt ten hoogste 12 m;
- b. verlening van de omgevingsvergunning wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.1';
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige toename van de automobiliteit;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. de reststof (het digestaat) is een meststof;

- g. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en tot een omvang die is afgestemd op de productie van het agrarisch bedrijf of op de omvang van de gronden die bij het bedrijf behoren; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige.

3.3.13 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.14 Nieuwbouw manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van een gebouw ten behoeve van een manege ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een binnenrijbaan of een binnenrijbaan met een foyer/kantine;
- b. de oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 1.000 m², de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.5.1.

3.3.15 Schokgolfgeneratoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van een schokgolf generator buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor de plaatsing van schokgolf generatoren in fruitteeltpercelen en percelen met bijzondere teelten die kwetsbaar zijn voor hagel schade;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend in of binnen een afstand van 1.000 m van de Natura 2000 gebieden 'Zwin & Kievitteplder', 'Grote Gat' en 'Westerschelde & Saeftinghe';

- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarvoor ook bestaande windschermen worden gerekend;
- d. de bouwhoogte van een schokgolf generator bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de afstand tenminste bedraagt:
 1. tot een enkele woning of een weg: 350 m;
 2. tot een woonkern: 700 m;
 3. tot een andere schokgolf generator: 3.600 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruik van meer dan 200 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca is ter plaatse van de aanduiding 'manege' niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een deel van de woning of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder i;
- g. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van wateropslag;
- h. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- i. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- j. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan;
- k. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- l. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan met uitzondering van mestopslag op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4';
- m. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- n. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan;
- o. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- p. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten en het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor detailhandel op de gronden met de aanduiding 'hovenier';
- q. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- r. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- s. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;

- t. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- u. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan;
- v. het stallen van meer dan 5 vrachtwagens op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', gelegen aan de Lange Heerenstraat 85, is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkeren is toegestaan;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.3.8 of 3.3.14, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder k voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. plaatsing van verplaatsbare woonunits;
 - 3. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- e. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;
- f. de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- g. de plaatsing van kampeermiddelen en/of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- i. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- l. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.3 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder m voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van containervelden mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.5.4 *Weidegang*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a juncto lid 1.87 inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

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

3.5.5 *Kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.1.' als geen voorafgaande vergunning is verleend op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Sluis;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 100 m;
- f. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- h. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

3.5.6 *Uitbreiding kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor uitbreiding van een minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- g. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

3.5.7 *Fruitteelt*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder t ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

3.6 **Wijzigingsregels**

3.6.1 *Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;

2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
 - c. wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;
 - d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
 - e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
 - f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
 - h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij, vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.3 *Wijziging bouwvlak intensieve veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- b. het bouwvlak mag worden vergroot;
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.4 *Wijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

3.6.5 *Vergroting of vormverandering bouwvlak agrarische hulp- en nevenbedrijven en hoveniers*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4' of 'hovenier' met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf of hovenier;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- g. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.6 *Vergroting regionale mestsilos*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4', ten behoeve van de uitbreiding van de opslagcapaciteit van mest, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha waarbij de inhoud van de mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, vergroot mag worden tot 12.500 m³;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. wijziging wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;

- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.7 Bouw bedrijfswoning Groeneweg

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van het bouwvlak met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 7' verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. een geurverordening is vastgesteld op basis waarvan geen beperkingen uit oogpunt van geur in verband met nabijgelegen agrarische bedrijven te verwachten zijn;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.6.8 Bouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van een bouwvlak verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 4 Agrarisch - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b. agrarische randzone;
- en tevens voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven;
 - d. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
 - e. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - g. waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de naastgelegen woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken mogen gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of een stapmolen en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.000 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen		8 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	500 m ²
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	6 m	10 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak uitsluitend op de in bijlage 1 genoemde gronden		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte neventak intensieve veehouderij
voedersilo's		12 m	
sleufsilos		3 m	
mestopslagruimten als zelfstan-		10 m	omvang noodzakelijk

dig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde			voor de opvang van mest gedurende 12 maanden ten behoeve van het eigen bedrijf tot maximaal 2.500 m ³
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping	4 m	8 m	binnen bestaande bebouwing en/of nieuwbouw tot 100 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	6 m tenzij anders aangeduid	ten hoogste 4 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte	
windturbines		15 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	één per bouwvlak
paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak met een oppervlak van ten hoogste 1.200 m ²
erf- of terreinafscheidingen		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m	

- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. de afstand van kassen, gebouwen en/of voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
- f. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);

2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- h. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m.

4.2.2 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag - toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het volgende:
 1. de bouw is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. sleufsilo's zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; wateropslag is buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 **Afwijken van bouwregels**

4.3.1 *Bouwen nabij de bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder g en lid 4.2.1 onder h voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 m respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

4.3.2 *Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.3 *Nieuwbouw NED of huisvesting seizoensarbeiders*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED per bouwvlak en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m² bedraagt;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.5.1 of 4.5.2.

4.3.4 *Overschrijding grenzen bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. ten behoeve van de bouw van een mestsilo mag het bouwvlak met ten hoogste 10 m worden overschreden; de omgevingsvergunning voor een mestsilo wordt slechts verleend indien de totale maximale opslag van mest per bouwvlak niet meer dan 5.000 m³ bedraagt;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 meter bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

4.3.5 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

4.3.6 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

4.3.7 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.8 Nieuwbouw manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van een gebouw ten behoeve van een manege ter plaatse van een bouwvlak, met inacht-neming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een binnenrijbaan of een binnenrijbaan met een foyer/kantine;
- b. de oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 1.000 m², de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.5.1.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder h;
- f. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van wateropslag;
- g. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- h. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan;
- j. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- k. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- l. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- m. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan;
- n. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- o. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- p. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- q. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- r. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- s. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- t. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkeren is toegestaan;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;

- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.3.3 of 4.3.8, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

4.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder j voor het tijdelijk huisvesten van de, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. plaatsing van verplaatsbare woonunits;
 - 3. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;

- d. per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- e. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;
- f. de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- g. de plaatsing van kampeermiddelen en/of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- i. tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- l. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.5.3 *Containervelden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder I voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van containervelden mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

4.5.4 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a juncto lid 1.87, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

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

4.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.2' als geen voorafgaande vergunning is verleend op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Sluis;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 100 m;
- f. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

4.5.6 *Uitbreiding kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor uitbreiding van een minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- g. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

4.5.7 *Fruitteelt*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder s ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

4.6 **Wijzigingsregels**

4.6.1 *Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;

- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

4.6.2 *Wijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch - 1 en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of de bestemming Agrarisch - 1 zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 4.1 worden verwijderd.

4.6.3 *Vergroting of vormverandering bouwvlak agrarische hulp- en nevenbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3' met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- f. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- g. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

4.6.4 Parkeerterrein Burg. Aernoudtsweg

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - 1 van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 3' wijzigen in de bestemming Verkeer ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein, met in achtneming van het volgende:

- a. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit:
 - 1. een afscherpende beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 5 m en;
 - 2. een aankleding van het parkeerterrein zelf met groenelementen;
- c. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

4.6.5 Bouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van een bouwvlak verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 5 Agrarisch - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, stellingen, overkappingen en voorzieningen voor opslag – worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

5.4 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur;
- b. wijziging kan uitsluitend worden toegepast indien de gemeenteraad is gehoord;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 6 Agrarisch - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. het behoud van dijken en behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, stellingen, overkappingen en voorzieningen voor opslag – worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

6.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

6.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 6.4.3 wordt voldaan.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschaps - en natuurwaarden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschaps - en natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, stellingen, overkappingen en voorzieningen voor opslag – worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven en dempen van sloten.

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

7.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 7.4.3 wordt voldaan.

7.5 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur;
- b. wijziging kan uitsluitend worden toegepast indien de gemeenteraad is gehoord;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 8 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;

en tevens voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': glastuinbouw als hoofdtak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1': een loon- en grondverzetbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2': een landbouwmechanisatiebedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven;
- i. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
- j. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken en/of stapmolens en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.000 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen		8 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als hoofdtak	6 m	8 m	

kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	500 m ²
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	6 m	10 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak, uitsluitend op de in bijlage 1 genoemde gronden		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte neventak intensieve veehouderij
voedersilo's		12 m	
sleufsilo's		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		10 m	omvang noodzakelijk voor de opvang van mest gedurende 12 maanden ten behoeve van het eigen bedrijf tot maximaal 2.500 m ³
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping	4 m	8 m	binnen bestaande bebouwing en/of nieuwbouw tot 100 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	6 m tenzij anders aangeduid	ten hoogste 4 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte	
windturbines		15 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	één per bouwvlak
paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak, met een oppervlak van ten hoogste 1.200 m ²
erf- of terreinafscheidingen		2 m	
overige bouwwerken, geen		6 m	

gebouwen zijnde			
-----------------	--	--	--

- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. de afstand van kassen, gebouwen en/of voorzieningen voor opslag - voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouwen zijnde - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
- f. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 - 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 - 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 - 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 - 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 - 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 - 6. Zuidzandseweg;
- h. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m.

8.2.2 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, - met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag - toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - 1. de bouw is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. sleufsilo's zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; wateropslag is buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

8.3.1 *Bouwen nabij de bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder g en lid 8.2.1 onder h voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 m respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;

- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

8.3.2 *Grotere mestopslagruimte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak ten behoeve van de gezamenlijke opslag van mest voor één of meerdere agrarische bedrijven, met in achtneming van het volgende:

- a. de mestopslagruimte mag voor maximaal 5 bedrijven gezamenlijk worden opgericht;
- b. de totale inhoud van opslag voor vloeibare mest op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

8.3.3 *Niet - grondgebonden neventakken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- b. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste 2.100 m² per bouwvlak;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.3';
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

8.3.4 *Intensieve veehouderij bedrijven*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', met in achtneming van het volgende:

- a. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

8.3.5 *Nieuwbouw NED of huisvestiging seizoensarbeiders*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per bouwvlak en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m² bedraagt;

- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 8.5.1 of 8.5.2.

8.3.6 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. ten behoeve van de bouw van een mestsilo mag het bouwvlak met ten hoogste 10 m worden overschreden; de omgevingsvergunning voor een mestsilo wordt slechts verleend indien de totale maximale opslag van mest per bouwvlak niet meer dan 5.000 m³ bedraagt;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

8.3.7 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

8.3.8 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m²;

- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

8.3.9 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruik van meer dan 200 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca is ter plaatse van de aanduiding 'manege' niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder i;
- g. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan, met uitzondering van wateropslag;
- h. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;

- i. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- j. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan;
- k. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- l. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- m. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- n. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan;
- o. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- p. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- q. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- r. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- s. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- t. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- u. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat maneges niet zijn toegestaan;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 8.3.5, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;

- e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

8.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 onder k voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. plaatsing van verplaatsbare woonunits;
 - 3. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- e. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;
- f. de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- g. de plaatsing van kampeermiddelen en/of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- i. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- k. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- l. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

8.5.3 *Containervelden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 onder m voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van containervelden mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

8.5.4 *Weidegang*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder a juncto lid 1.87, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
 5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;

- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

8.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.3' als geen voorafgaande vergunning is verleend op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Sluis;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 100 m;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- i. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

8.5.6 Uitbreiding kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor uitbreiding van een minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

8.5.7 *Fruitteelt*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 onder t ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.6.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het graven en dempen van sloten.

8.6.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 8.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.6.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

8.6.4 *Advisering*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 8.6.3 wordt voldaan.

8.7 Wijzigingsregels

8.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- i. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

8.7.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij, vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- b. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

- e. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

8.7.3 *Wijziging bouwvlak intensieve veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- b. het bouwvlak mag worden vergroot;
 - 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

8.7.4 *Vergroting of vormverandering bouwvlak glastuinbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

8.7.5 *Wijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 8.1 worden verwijderd.

8.7.6 *Vergroting of vormverandering bouwvlak agrarische hulp- en nevenbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1' of 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3' met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

8.7.7 *Bouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van een bouwvlak verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

8.7.8 *Vrachtwagenparkeerterrein*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 8' wijzigen in de bestemmingen Verkeer ten behoeve van de aanleg van een vrachtwagenparkeerterrein, met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld;
- b. wijziging wordt slechts toegepast indien vooraf inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Artikel 9 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
 - c. agrarische randzone;
- en tevens voor:
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1': een loon- en grondverzetbedrijf;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer': een aannemingsbedrijf;
 - h. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
 - i. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - k. waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de naastgelegen woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of stapmolen en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.000 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen		8 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	500 m ²

gebouwen ten behoeve van aquacultuur	6 m	10 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'		8m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak, uitsluitend op de in bijlage 1 genoemde gronden		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte neventak intensieve veehouderij
voedersilo's		12 m	
sleufsilos		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		10 m	omvang noodzakelijk voor de opvang van mest gedurende 12 maanden ten behoeve van het eigen bedrijf tot een maximum van 2.500 m ³
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping	4 m	8 m	binnen bestaande bebouwing en/of nieuwbouw tot 100 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	6 m tenzij anders aangeduid	ten hoogste 4 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte	
windturbines		15 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	één per bouwvlak
paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak met een oppervlak van ten hoogste 1.200 m ²
erf- of terreinafscheidingen		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m	

- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. de afstand van kassen, gebouwen en/of voorzieningen voor opslag - voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
- f. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 - 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 - 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 - 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 - 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 - 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 - 6. Zuidzandseweg;
- h. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van overige wegen bedraagt tenminste 20 m.

9.2.2 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, - met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag - toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - 1. de bouw is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. sleufsilo's zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; wateropslag is buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

9.3.1 *Bouwen nabij de bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder g en lid 9.2.1 onder h voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 m respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

9.3.2 *Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

9.3.3 *Intensieve veehouderij bedrijven*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', met in achtneming van het volgende:

- a. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten;

- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

9.3.4 Nieuwbouw NED of huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED per bouwvlak en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m² bedraagt;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 9.5.1 of 9.5.2.

9.3.5 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. ten behoeve van de bouw van een mestsilo mag het bouwvlak met ten hoogste 10 m worden overschreden; de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de totale maximale opslag van mest per bouwvlak niet meer dan 5.000 m³ bedraagt;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

9.3.6 *Toelaatbare hoogte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

9.3.7 *Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

9.3.8 *Paardenbak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

9.3.9 *Nieuwbouw manege*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor de bouw van een gebouw ten behoeve van een manege ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een binnenrijbaan of een binnenrijbaan met een foyer/kantine;
- b. de oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 1.000 m², de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 9.5.1.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder h;
- f. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van wateropslag;
- g. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- h. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan;
- j. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- k. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- l. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- m. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan;
- n. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- o. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- p. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- q. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- r. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- s. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- t. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkernen is toegestaan;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 9.3.4 of 9.3.9, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

9.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4 onder j voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden voor:
 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 2. plaatsing van verplaatsbare woonunits;
 3. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- a. per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- b. per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;
- d. de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de plaatsing van kampeermiddelen en/of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- g. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

9.5.3 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4 onder l voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van containervelden mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

9.5.4 *Weidegang*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a juncto lid 1.87, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

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

9.5.5 *Kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.4' als geen voorafgaande vergunning is verleend op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Sluis;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 100 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;

- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- j. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

9.5.6 *Uitbreiding kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor uitbreiding van een minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

9.5.7 *Fruitteelt*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4 onder s ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne volksgezondheid.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het graven en dempen van sloten.

9.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

9.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 9.6.3 wordt voldaan.

9.7 Wijzigingsregels

9.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

9.7.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij, vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

9.7.3 Wijziging bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;

- b. het bouwvlak mag worden vergroot;
 - 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

9.7.4 *Wijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 9.1 worden verwijderd.

9.7.5 *Vergroting of vormverandering bouwvlak agrarische hulp- en nevenbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3' met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf;

- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

9.7.6 *Bouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van een bouwvlak verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 10 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, stellingen, overkappingen en voorzieningen voor opslag – worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het graven en dempen van sloten.

10.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

10.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 10.4.3 wordt voldaan.

10.5 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur;
- b. wijziging kan uitsluitend worden toegepast indien de gemeenteraad is gehoord;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 11 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. het behoud van dijken en behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, stellingen, overkappingen en voorzieningen voor opslag – worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- d. het graven en dempen van sloten;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

11.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 11.4.3 wordt voldaan.

Artikel 12 Bedrijf

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': uitsluitend de opslag van mest;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer': tevens een aannemingsbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf': tevens een autoschadebedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf ': tevens een constructiebedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension': tevens een dierenpension behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders': tevens een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking- en straalgritbedrijf': tevens een metaalbewerking- en straalgritbedrijf behorende tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking- en machinebouwbedrijf': tevens een metaalbewerking- en machinebouwbedrijf voor tuinbouwmachines behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 1': uitsluitend een hoogspanningverdeelstation van 150 kV behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of een gasdrukregel- en verdeelstation;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 2': uitsluitend een zendmast;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 3': uitsluitend een rioolgemaal;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 4': uitsluitend een radarinstallatie voor zeescheepvaart;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel' : een oliehandel;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': tevens een transportbedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wegensteunpunt': tevens een wegensteunpunt behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van lpg, bijbehorende ondergeschikte detailhandel en overige voorzieningen zoals een wasstraat;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuivering': uitsluitend een rioolwaterzuivering behorende tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3,5 m	6 m	60 m ²
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'		10 m	8.300 m ³
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak met dien verstande dat het bestemmingsvlak van de gronden met de bestemming Bedrijf, niet opgenomen in bijlage 3, tot 100 % bebouwd mag worden met uitzondering van het bepaalde onder h

- g. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de bedrijfswoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de bedrijfswoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- h. de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nutsvoorziening 1' bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m met inachtneming van het bepaalde onder e;
- e. per bestemmingsvlak is ten hoogste één windturbine toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 15 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Vergroting gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder f voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

12.3.2 *Bouwen nabij bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg;
- c. voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de wegbeheerder.

12.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking is niet toegestaan;
- d. zelfstandige kantoren en detailhandel - met uitzondering van detailhandel op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel' of 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' - zijn niet toegestaan;
- e. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- f. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- g. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- h. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- i. Wgh - inrichtingen en Bevi - inrichtingen zijn niet toegestaan.

12.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder a en b:

- a. om bedrijven toe te laten in 1 categorie hoger dan op deze gronden in lid 12.1 onder a respectievelijk b zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 12.1 onder a respectievelijk b genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 12.1 onder a respectievelijk b genoemd;
- c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- d. Bevi - inrichtingen en Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

12.6 **Wijzigingsregels**

12.6.1 *Wijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een groter aantal woningen binnen het bestemmingsvlak;

- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. wijziging mag niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- d. wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen.

12.6.2 Wijziging specifieke vorm van bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' zoals bedoeld in 12.1 onder d tot en met q laten vervallen indien de bedrijfsactiviteit waarop de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' betrekking heeft daadwerkelijk is beëindigd.

12.6.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging Brieversweg

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Bedrijf van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 5' wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste twee;
- b. de bedrijfsbebouwing wordt geheel gesloopt en bijlage 3 wordt overeenkomstig aangepast;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' wordt verwijderd.

12.6.4 Vergroting mestopslag

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag', ten behoeve van de uitbreiding van de opslagcapaciteit van mest, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestemmingsvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha waarbij de inhoud van de mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, vergroot mag worden tot 12.500 m³;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig bedrijf;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. wijziging wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

- j. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Artikel 13 Cultuur en Ontspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een evenemententerrein;
- b. een overloopterrein voor parkeren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen en water.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 14 Detailhandel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel en dienstverlening, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en in motorbrandstoffen;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': uitsluitend een tuincentrum;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van lpg, bijbehorende ondergeschikte detailhandel en overige voorzieningen zoals een autowasstraat;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

- per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' de bouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 - N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 - N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 - N61 (Willemsweg, Middenweg);
 - N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 - N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 - Zuidzandseweg;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3,5 m	6 m	60 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak

- de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de bedrijfswoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de bedrijfswoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Vergroting gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder f voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

14.3.2 Bouwen nabij bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg;
- c. voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de wegbeheerder.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;

- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- e. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- f. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- g. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan.

14.5 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging de bestemming Detailhandel wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. voor de gronden met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' mag wijziging niet worden toegepast;
- d. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd.

Artikel 15 Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 16 Horeca

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca - activiteiten; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': tevens een horecabedrijf uit categorie 2 van de Staat van Horeca - activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': tevens een horecabedrijf uit categorie 3 van de Staat van Horeca - activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping': een kampeerterrein voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen en 2 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer waaronder detailhandel;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3,5 m	6 m	60 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak

- g. in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat het huidige bebouwd oppervlak van overige bedrijfsgebouwen en overkappingen voor twee horecabedrijven, als zodanig aangemerkt in bijlage 3, berekend wordt inclusief de bedrijfswoning;
- h. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de bedrijfswoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de bedrijfswoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- i. de oppervlakte van een recreatiewoning op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' bedraagt ten hoogste 130 m².

16.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

16.3 **Afwijken van de bouwregels**

16.3.1 *Vergroten gebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder f voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat het maximaal bebouwd oppervlak van overige bedrijfsgebouwen en overkappingen voor twee horecabedrijven, als zodanig aangemerkt in bijlage 3, berekend wordt inclusief de bedrijfswoning;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- g. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed en op eigen terrein wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

16.3.2 *Bouwen nabij bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg;
- c. voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de wegbeheerder.

16.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. het gebruik van meer dan 160 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' niet toegestaan;
- d. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- f. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan.

16.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten in 1 categorie hoger dan op deze gronden in lid 16.1 onder a is toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 16.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca - activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 16.1 onder a genoemd.

16.6 **Wijzigingsregels**

16.6.1 *Wijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging de bestemming Horeca wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouw) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. voor de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag wijziging niet worden toegepast;
- d. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd.

16.6.2 Wijziging ten behoeve van uitbreiding kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Horeca met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op of in aansluiting op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping', met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend toegepast voor uitbreiding van de minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- g. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': een begraafplaats;
- ter plaatse van de aanduiding 'religie': uitsluitend voor religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1': het behoud en herstel van de uitkijktoren en haar cultuurhistorische waarde als militair erfgoed;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2': het behoud en herstel van de vlasroterij en haar cultuurhistorische waarde als agrarisch industrieel erfgoed;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

17.2.1 Gebouwen en overkappingen

- op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- per bestemmingsvlak is ten hoogste één dienstwoning toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'begraafplaats' een dienstwoning niet is toegestaan;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 - N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 - N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 - N61 (Willemsweg, Middenweg);
 - N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 - N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 - Zuidzandseweg;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bij de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
dienstwoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een dienstwoning, inclusief overkappingen	3,5 m	6 m	60 m ²
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'begraafplaats'	3,5 m	6 m	5% van het bestemmingsvlak
overige gebouwen en overkappingen	6 m	10 m	25% van het bestemmingsvlak

- de goothoogte van dienstwoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van de dakkapellen aan de voor- of zijkant van de dienstwoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van de dakkapellen aan de achterkant van de dienstwoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- g. de goothoogte, de bouwhoogte en het grondoppervlak van de uitkijktoren en de vlasroterij op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' respectievelijk 'specifieke vorm van waarde - 2' mogen ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte en het grondoppervlak zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- h. de hoogte van de schoorsteen van de vlasroterij met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' bedraagt tenminste 25 m.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 18 Natuur

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarden': behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuurwaarden, in het bijzonder de biotoop van de kamsalamander en de boomkikker;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1': tevens een strandpaviljoen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': tevens ontwikkeling, behoud en/of herstel van natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een landschapscamping;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': tevens ontwikkeling, behoud en/of herstel van natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een landgoed;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens verblijfsrecreatie in de vorm van vrij kamperen;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met in acht name van het bepaalde onder b;
- b. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1' mogen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1' bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m met dien verstande dat gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw of de overkapping;
- d. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1' bedraagt ten hoogste 667 m² waarvan tenminste 297 m² niet mag worden overkapt;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

18.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder d voor de vergroting of verhoging van een gebouw of overkapping op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1' met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste 8 m respectievelijk 12 m, waarbij de goot- en bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.000 m², met dien verstande dat tenminste 550 m² niet mag worden overkapt;

- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden;
- e. de omgevingsvergunning voor gebouwen met een inhoud van meer dan 400 m³ wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor waterbeheer en kustverdediging; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies bij de beheerder van water en kustverdediging alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' is het gebruik van de gronden ten behoeve van het kamperen niet toegestaan;
- b. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' zijn openbaar toegankelijk;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is per bestemmingsvlak één vrij kampeerlocatie toegestaan bestaande uit drie seizoensgebonden standplaatsen.

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

18.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen;
- f. het verwijderen van oevervegetaties ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'ecologische waarden';
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'ecologische waarden';
- h. het aanbrengen van drainage ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'ecologische waarden';
- i. het uitvoeren van baggerwerkzaamheden en het storten en lozen van specie ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'ecologische waarden'.

18.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 18.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

- d. benodigd zijn voor de uitvoering van het natuurontwikkelingsplan voor de gronden met de aanduiding 'ecologische waarden', mede gericht op het ontwikkelen van de boomkikkerpopulatie, zoals dat door de provinciale werkgroep natuurontwikkeling wordt opgesteld en door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld.

18.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

18.5.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 18.5.3 wordt voldaan.

Artikel 19 Natuur - Beschermd dijck

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur – Beschermd dijck aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
- c. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- e. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
- f. graven of dempen van sloten.

19.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

19.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonnig compenserende maatregelen worden getroffen.

19.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 19.3.3 wordt voldaan.

Artikel 20 Recreatie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'groen': recreatief medegebruik en de realisatie en instandhouding van groen en water met landschapswaarden in de vorm van landschappelijke groenelementen, duinen en waterpartijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'manege': uitsluitend een manege;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2 t/m 13': een strandpaviljoen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tuinbezichtiging': uitsluitend een terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': een speelvoorziening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': een sportveld;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': 16 verblijfsrecreatieve appartementen en één logeergebouw;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': een clubgebouw;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten': volkstuinten;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, strandposten, nutsvoorzieningen en water.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'manege' of de aanduiding 'bedrijfswoning' is per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' anders aangegeven;
- b. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- c. op de gronden met de aanduiding 'strand' mogen uitsluitend op de bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2 t/m 13' gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- d. op de gronden met de aanduiding 'strand' mogen, in afwijking van het bepaalde onder b, tevens ten hoogste 7 strandposten worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte van een strandpost ten hoogste 40 m² mag bedragen;
- e. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3,5 m	6 m	60 m ²
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2 t /m 13'	4 m, met dien verstande dat gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw of de overkapping	8 m, met dien verstande dat gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw of de overkapping	zie bijlage 3, kolom huidige oppervlakte en huidige oppervlakte niet overkapt
zichtbare paalfunderingen ten behoeve van gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen'		4,5 m	
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'speelvoorziening'	4 m	6 m	836 m ²
overige gebouwen en overkappingen	6 m	10 m	

- f. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de bedrijfswoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de bedrijfswoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten op de gronden met de aanduiding 'sportveld' bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Vergroting en verhoging strandpaviljoen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder e voor de vergroting of verhoging van een gebouw of overkapping op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2 t/m 13' met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste 8 m respectievelijk 12 m, waarbij de goot- en bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.000 m², met dien verstande dat tenminste 550 m² niet mag worden overkapt;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden;
- e. de omgevingsvergunning voor gebouwen met een inhoud van meer dan 400 m³ op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2, 6 t/m 12' wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor waterbeheer en kustverdediging; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies bij de beheerder van water en kustverdediging alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

20.3.2 Vergroting speelvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder e voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'speelvoorziening', met inachtneming van het volgende:

- a. het maximaal bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het gebruik van meer dan 200 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'manege' is niet toegestaan;
- b. op de gronden met de aanduiding 'manege' is verlichting door middel van het gebruik van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking, niet toegestaan;

- c. het gedeelte van het bouwwerk op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' dat niet mag worden overkapt, mag gebruikt worden ten behoeve van horecaterras;
- d. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten is toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'verenigingsleven' ten behoeve van geluidsoverlast gevende of gemotoriseerde activiteiten en verenigingen is niet toegestaan.

Artikel 21 Recreatie - Verblijfsrecreatie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': een kampeerterrein;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': een landschapscamping met ten hoogste 60 seizoensgebonden standplaatsen;
- ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': recreatiewoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension': een pension/logeergebouw;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

- bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- op de gronden met de aanduiding 'kampeerterrein' zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan;
- op de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn ten hoogste 9 recreatiewoningen toegestaan;
- op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie'	4 m	6 m	60 m ² per recreatiewoning
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension'	4 m	8 m	25 % van het bestemmingsvlak
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping'	4 m	8 m	100 m ² per bestemmingsvlak

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van meer dan 250 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' is niet toegestaan;

- b. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

21.4 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van een landschapscamping met inachtneming van het volgende:

- a. uitsluitend gronden met een agrarische bestemming zoals bedoeld in artikel 3, 4, 8 of 9 en die grenzen aan de gronden met de bestemming Natuur en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en/of Recreatie - Verblijfsrecreatie en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' komen voor wijziging in aanmerking;
- b. het aantal standplaatsen per landschapscamping bedraagt ten hoogste 60 seizoensgebonden standplaatsen; de gronden waarop de standplaatsen worden gerealiseerd krijgen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping';
- c. per standplaats wordt een oppervlakte van tenminste 833 m² aan landschaps- en natuurwaarden gerealiseerd; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden
- d. worden gerealiseerd krijgen de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping';
- e. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de landschapscamping op het eigen terrein;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- i. wijziging wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de landschapscamping.

Artikel 22 Verkeer

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van het aanwezige graf en zijn cultuurhistorische waarden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersgeleiding, informatievoorziening, reclame - uitingen en water.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen en de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het niet is toegestaan om de wegvakken van de rondweg Aardenburg, gelegen tussen de aansluiting met de Beekmanstraat en de Draaibrugseweg-Haven in gebruik te nemen voor autoverkeer indien de natuurontwikkelings- en compensatiegebieden die direct liggen langs de rondweg zoals deze zijn aangemerkt met de bestemming Natuur en de aanduiding 'ecologische waarden', niet zijn aangelegd.

Artikel 23 Verkeer - Beschermd dijck

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Beschermd dijck aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met doorgaande rijstroken, alsmede voet- en fietspaden;
- b. het behoud van dijken en behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps-, en cultuurhistorische waarden;
- c. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersgeleiding, informatievoorziening en water.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Verkeer – Beschermd dijck zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het afbranden van de vegetatie.

23.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 23.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

23.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zondig compenserende maatregelen worden getroffen.

23.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 23.3.3 wordt voldaan.

Artikel 24 Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-gemotoriseerd verkeer te water;
- b. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- c. ontwikkeling van natuurwaarden en aanleg van (natuurvriendelijke) oevers;
- d. de ontsluiting van aangrenzende percelen;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- f. bruggen en dammen.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 25 Water - Deltawater

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water – Deltawater aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltawater;
- b. recreatievaart, beroepsvaart en -visserij;
- c. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- d. extensieve waterrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water –Deltawater zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- d. het verwijderen van oevervegetaties.

25.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 25.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

25.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

25.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 25.3.3 wordt voldaan.

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur': de verhuur van appartementen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping': een kampeerterrein voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': het wonen op een landgoed;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1 t/m 4': tevens een economische nevenactiviteit;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling': tevens een zorginstelling;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': een zwembad;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- d. op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen (bedrijfs)woning toegestaan;
- e. op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- f. bijgebouwen op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen niet worden vergroot;
- g. per woning is ten hoogste één paardenbak en/of stapmolen toegestaan;
- h. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- i. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- j. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen;
 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- k. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;

- l. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) /woning	4 m tenzij anders aangegeven	8 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m ³
hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief aan- en uitbouwen) op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	6 m	12 m	2.500 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning op de gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	4 m	8 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m ²
gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'zorginstelling'	4 m	8 m	
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de minicamping	4 m	8 m	150 m ²
paardenbak en/of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m ²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- m. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' zijn ten hoogste 2 bijgebouwen en /of overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 120 m²;
- n. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- o. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- p. de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Bouwen grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 onder l voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m².

26.3.2 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 onder h voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

26.3.3 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 onder k voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

26.3.4 Nieuwbouw NED

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per woning, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan ten hoogste 250 m²;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien tenminste eenzelfde oppervlak bestaande gebouwen op het betreffende bouwvlak wordt gesloopt;
- c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 26.5.1.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
- b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
- c. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- d. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- e. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de drie woningen op het perceel Oudelandseweg 2 is uitsluitend één uitrit op de Oudelandseweg toegestaan;

- g. de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1 t/m 4' mogen voor de volgende economische nevenactiviteiten worden benut, waarbij de vloeroppervlakte ten behoeve van de economische nevenactiviteiten ten hoogste mag bedragen:

aanduiding	activiteit	vloeroppervlakte
specifieke vorm van wonen – 1	workshops	250 m ²
specifieke vorm van wonen – 2	verblijfsrecreatie	in bestaand gebouw
specifieke vorm van wonen – 3	geluidstudio	50 m ²
specifieke vorm van wonen – 4	huisverkoop workshops	150 m ² 150 m ²

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, appartementenverhuur en hotelaccommodatie) zoals genoemd in bijlage 2 niet is toegestaan;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 26.3.4, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- h. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- i. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- k. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- l. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

26.6 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, de bestemming Wonen van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 4' wijzigen in de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2' met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd aan Plakkebord 3;
- b. wijziging kan uitsluitend worden toegepast indien de bedrijfsactiviteiten aan Plakkebord 3 zijn of worden beëindigd en hiervoor de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in 3.6.4 wordt toegepast;
- c. binnen het bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling, het verbeteren van de inrichting van het erf of de sloop van bedrijfsbebouwing aan Plakkebord 3;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 27 Wonen - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	4 m	8 m	350 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	4 m	8 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m ²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- d. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- e. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

27.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedraagt met een maximum van 50 m².

Artikel 28 Wonen - 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - forellenvisvijver': een forellenvisvijver;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping': een kampeerterrein voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- d. op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- e. bijgebouwen op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen niet worden vergroot;
- f. per woning is ten hoogste één paardenbak en/of stapmolen toegestaan;
- g. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- h. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- i. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- j. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- k. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	ten hoogste 40 % van het bouwperceel met een maximum van 750 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	4 m	8 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de minicamping	4 m	8 m	150 m ²
paardenbak en/of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m ²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- l. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- m. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- n. de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- o. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – forellenvisvijver' zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Bouwen grotere gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 onder k voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m².

28.3.2 Nieuwbouw NED

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per woning, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan ten hoogste 250 m²;

- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien tenminste eenzelfde oppervlak bestaande gebouwen op het betreffende bouwvlak wordt gesloopt;
- c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.5.1.

28.3.3 *Bouwen tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 onder g voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

28.3.4 *Bouwen nabij de bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 onder i voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

28.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25 % van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
- b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
- c. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- d. de opslag van agrarische producten, caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- e. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan.

28.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

28.5.1 *Nieuwe Economische Dragere (NED's)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragere zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkernen is toegestaan;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.3.2, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;

2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- f. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

28.6 Wijzigingsregels

28.6.1 Hervestiging agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen - 2 wijzigen in een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 ten behoeve van de (her)vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

28.6.2 Compensatiewoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing , met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
 - 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
 - 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
 - 3. het erfinrichtings- en beplantingsplan;
 - 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;
- b. ter compensatie van de sloop van tenminste 850 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
- c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- d. ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning;
- f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 750 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
- g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
- i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

28.6.3 Wijziging ten behoeve van uitbreiding kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Wonen - 2 met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op of in aansluiting op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping', met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend toegepast voor uitbreiding van de minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai niet groter zijn dan 48 dB;
- g. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Artikel 29 Leiding - Gas

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van gasleidingen, waaronder in ieder geval zijn begrepen de aanwezige, bestaande gasleidingen.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de 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 of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

29.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 29.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

29.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

29.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 29.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 29.3.3 wordt voldaan.

Artikel 30 Leiding - Hoogspanningsverbinding

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden, zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsverbindingen waaronder in ieder geval zijn begrepen de aanwezige, bestaande hoogspanningsverbindingen.

30.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de 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 of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 30.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 30.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

30.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 30.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

30.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 30.4.3 wordt voldaan.

Artikel 31 Leiding - Riool

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van rioolpersleidingen.

31.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 31.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de 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 of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 31.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

31.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 31.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

31.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 31.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

31.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 31.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 31.4.3 wordt voldaan.

Artikel 32 Leiding - Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van drinkwaterleidingen.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de 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 of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 32.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

32.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 32.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 32.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

32.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 32.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

32.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 32.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 32.4.3 wordt voldaan.

Artikel 33 Waarde - Archeologie

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologisch waardevolle terreinen.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 33.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

33.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 33.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

33.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 33.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 34 Waarde - Archeologie - 1

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

34.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 34.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het verdiepen en afgraven van de zeebodem;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

34.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 34.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

34.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 34.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 35 Waarde - Archeologie - 2

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

35.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 35.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verdiepen en afgraven van de zeebodem.

35.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 35.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

35.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 35.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 36 Waarde - Archeologie - 3

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

36.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

36.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld.
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

36.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 36.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

36.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 36.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 37 Waarde - Cultuurhistorie - 1

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorisch waardevolle wallen en verdedigingswerken.

37.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 37.1 genoemde bestemming niet worden gebouwd.

37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

37.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 37.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

37.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 37.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

37.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 37.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 37.3.3 wordt voldaan.

Artikel 38 Waarde - Cultuurhistorie - 2

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van een molen.

38.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 38.1 genoemde bestemming niet worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van het volgende:
 1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen geen omgevingsvergunningen voor afwijken verleend of wijzigingsbevoegdheden toegepast voor het oprichten van nieuwe bebouwing of de verhoging van bouwhoogten;
 2. indien in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen bij omgevingsvergunningen wordt afgeweken of wijzigingsbevoegdheden worden toegepast gelden voor de genoemde afstanden tot het middelpunt van de molen de volgende maximale bouwhoogten;

Molen	bouwhoogte op 100 - 200 m afstand	bouwhoogte op 200 - 300 m afstand	bouwhoogte op 300 - 400 m afstand
molen Nooitgedacht vh De Kat, Cadzand	4,5	5,2	5,9
molen, naamloos, Retranchement,	6,6	8,6	10,6
molen, naamloos, Zuidzande	4,3	5,1	5,8
molen, naamloos, Nieuwvliet	5,4	6,8	8,1
Hulstermolen, Schoondijke	5,7	7,1	8,4
De Witte Juffer, IJzendijke	11,9	11,9	11,9
De Brak, Sluis	11,3	11,3	11,3

3. indien op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge het bepaalde onder 2, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen;
4. het bepaalde onder 2 met betrekking tot de molen in Nieuwvliet is niet van toepassing op de gronden met de bestemming Horeca en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.2 onder a en b, indien:

- a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 2 en gelegen binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing; een en ander met inachtneming van het volgende:
- b. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt niet verleend voor beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

38.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 38.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

38.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 38.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig en/of de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Artikel 39 Waterstaat - Waterkering

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor:

- a. bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van de primaire en regionale waterkering;
- b. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding.

39.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 39.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de 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 of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

39.3 Afwijken van de bouwregels

39.3.1 Hogere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 39.2 onder b ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

39.3.2 Uitbreiding bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 39.2 onder c ten behoeve van het uitbreiden van bestaande bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

39.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

39.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat – Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

39.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 39.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de instandhouding van de waterkering;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

39.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 39.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

39.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 39.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 39.4.3 wordt voldaan.

Artikel 40 Waterstaatswerken

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaatswerken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluisen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': tevens voor een gemaal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - (electro)mobiliteit': tevens voor de verhuur van (electrische) fietsen en scooters en overige op electromobiliteit en groene energie gerichte (educatieve) activiteiten;
- d. wegen met doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder begrepen);
- e. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. bij deze voorziening behorende voorzieningen zoals parallelwegen, fietspaden, picknickplaatsen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

40.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, nautisch verkeer daaronder begrepen, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken mogen tevens gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- c. op de gronden met de aanduiding 'gemaal' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een gemaal toegestaan;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de aanduiding 'gemaal' bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - (electro)mobiliteit' bedraagt ten hoogste 12 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 15 m.

40.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het gebruik van meer dan 50 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - (electro)mobiliteit' is niet toegestaan;
- b. het gebruik van meer dan 100 m² vloeroppervlakte ten behoeve van een horecaterras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - (electro)mobiliteit' is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 41 Antidubbeltelbepaling

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, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 42 Algemene bouwregels

42.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

42.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in 48.1 niet van toepassing.

42.3 Afstanden van woningen tot wegen

Ingeval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind.

Artikel 43 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

- a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.
- b. het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 44 Algemene aanduidingsregels

44.1 Veiligheidszone - lpg

Binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat de bouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht genomen moet worden.

44.2 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan.

Artikel 45 Algemene afwijkingsregels

45.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

45.2 Nieuwe Economische Draggers (NED's) bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een NED ter plaatse van een in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorische waardevol pand aangeduid gebouw, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de kolom cultuurhistorisch waardevol in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2 met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkernen is toegestaan;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED is in zijn geheel gesitueerd in een bestaand cultuurhistorisch waardevol gebouw en draagt bij aan het behoud en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van het gebouw als ruimtelijke kwaliteitswinst;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bouwperceel wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- h. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;

- i. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

45.3 Bassins voor aquacultuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van gronden als bassins voor aquacultuur, op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 2', met in achtneming van het volgende:

- a. uitsluitend gronden met een agrarische bestemming zoals bedoeld in artikel 3, 4, 8 of 9 komen voor de omgevingsvergunning in aanmerking;
- b. ten behoeve van bassins voor aquacultuur mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- c. bassins ten behoeve van aquacultuur worden omgeven met grasbegroeide aarden wallen met een hoogte die tenminste gelijk of hoger is dan de hoogte van de bassins;
- d. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- e. de verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Artikel 46 Algemene wijzigingsregels

46.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

46.2 Archeologische verwachtingswaarden

46.2.1 Wijziging voor verwijdering van de dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

46.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van het veiligstellen van archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

46.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van de onderliggende archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd en op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

46.2.4 Wijziging voor de verschuiving en vormverandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging vindt slechts plaats indien sprake is van een verschuiving en/of vormverandering van het bouwvlak waarbij de gronden die in het bouwvlak worden opgenomen niet zijn bestemd tot Waarde - Archeologie;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

46.3 Wijziging nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Natuur en/of Water met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1', met in achtneming van het volgende:

- a. de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 5 ha, waarvan tenminste 4 ha bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';
- b. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- c. het aantal woningen/wooneenheden per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
- d. het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
- e. de totale inhoud van de hoofdgebouwen per landgoed bedraagt tenminste 2.500 m³ en ten hoogste 4.500 m³;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt tenminste 6 m;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt tenminste 12 m;
- h. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- i. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- j. de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;
- k. indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd, wordt per extra hoofdgebouw 1 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd;
- l. een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;
- m. op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;
- n. openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd;
- o. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- p. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- q. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;

- r. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

46.4 Wijziging uitbreiding bestaande landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in de bestemmingen Wonen en Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' ten behoeve van de uitbreiding van, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, als zodanig bestemde landgoederen, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen /wooneenheden per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- b. het aantal hoofdgebouwen per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- c. per extra hoofdgebouw wordt, aansluitend aan het bestaande landgoed tenminste 1 ha jaarrond openbaar toegankelijk terrein ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden;
- d. de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt per landgoed tenminste 2.500 m² en ten hoogste 4.500 m²;
- e. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- f. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- g. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- h. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschapsdeskundige;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- k. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

46.5 Wijziging landschapscamping

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het opnemen van de bestemming Agrarisch, Agrarisch - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming Natuur met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' ten behoeve van de realisering van landschapscampings op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2', met in achtneming van het volgende:

- a. uitsluitend gronden met een agrarische bestemming zoals bedoeld in artikel 3, 4, 8 of 9 komen voor wijziging in aanmerking;
- b. het aantal standplaatsen per landschapscamping bedraagt tenminste 10 en ten hoogste 60 seizoensgebonden standplaatsen; de gronden waarop de standplaatsen worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping';
- c. de wijziging kan voor ten hoogste 3 nieuwe landschapscampings worden toegepast;
- d. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 30 per ha;

- e. per standplaats wordt een oppervlakte van tenminste 833 m² aan landschaps- en natuurwaarden gerealiseerd; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapscamping';
- f. het bij de landschapscamping behorende oppervlak bedraagt tenminste 2 ha, waarbij geldt dat de verhouding tussen de bij het agrarisch bedrijf behorende bouwgrond en de gronden van de landschapscamping tenminste 2:1 bedraagt;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de landschapscamping op het eigen terrein;
- h. een gebouw als een sanitairgebouw en/of recreatieruimte ten behoeve van de landschapscamping, wordt gesitueerd op het bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, kan buiten het bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf een gebouw als een sanitairgebouw en/of recreatieruimte ten behoeve van de landschapscamping worden gesitueerd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het gebouw niet binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden is gelegen;
 - 2. de bouw noodzakelijk is omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
 - 3. het gebouw wordt voorzien van een adequate landschappelijke inpassing die is afgestemd op de onder d genoemde landschaps- en natuurwaarden;
- j. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- k. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 150 m²;
- l. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- m. de afstand tot een reeds bestaande landschapscamping bedraagt tenminste 100 m;
- n. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- o. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- p. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- q. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de landschapscamping.

46.6 Wijziging vergroting bestemmingen Bedrijf, Detailhandel of Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel of Horeca, met inachtneming van het volgende:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel of Horeca mag met ten hoogste 20 % worden vergroot;
- b. wijziging wordt slechts verleend indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de automobiliteit;
- d. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- e. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van cultureelhistorische, landschaps- en natuurwaarden van nabijgelegen gronden;

- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- i. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van het erf;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

46.7 Wijziging wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle panden, gemeentelijke of rijksmonumenten

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand gebouw ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal nieuwe wooneenheden bedraagt na wijziging ten hoogste twee, het totaal aantal wooneenheden ten hoogste drie;
- b. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een bouwperceel dat in bijlage 6 wordt aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie;
- d. wijziging leidt niet tot een toename van de bestaande bouwmassa bij een cultuurhistorische waardevol pand;
- e. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- f. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6.4, 4.6.2, 8.7.5, 9.7.4 of 12.6.1.

46.8 Wijziging recreatienatuur

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het opnemen van de bestemming Recreatie ten behoeve van de realisering van recreatiegroen op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 6', met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven ten behoeve van de realisatie van groen en water met landschapswaarden;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. aan de gronden wordt de aanduiding 'groen' toegekend.

Artikel 47 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 48 Overgangsrecht

48.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

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

48.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a 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 49 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'.

bijlagen
bij de regels

**Bijlage 1 Lijst van intensieve veehouderij
bedrijven**

Lijst van intensieve veehouderij bedrijven

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis

Hoofdtakken intensieve veehouderij

Adres	Huidige bedrijfsvloeroppervlakte in m ²	Maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte in m ²
Groeneweg 2 Schoondijke	5.620	6.182
Groeneweg 1 Schoondijke	5.000	5.500
Margarethaweg 1 Oostburg	4.280	5.000
Maagdenbergweg 2A Oostburg	5.622	6.184
Philipsweg 1 Waterlandkerkje	2.658	5.000
Plaatweg 3 Waterlandkerkje	1.697	5.000
Mollekotweg 3 IJzendijke	1.312	5.000
Kokersweg 2 Zuidzande	1.813	5.000
Bogaardstraat 11 Aardenburg	3.334	5.000
Jokweg 2 Aardenburg	2.976	5.000
Zuiderbruggeweg 16 Sluis	1.793	5.000
Blindeweg 2 Eede	1.057	5.000
Verlorendorpweg 9 Eede	1.031	5.000
Galgenstraat 1 Eede	1.332	5.000
Kleine Boemdijk 2 Sint Kruis	4.800	5.000
Ligtvoetsweg 1 Sint Kruis	1.140	5.000
Eiland 44 Sint Kruis	1.200	5.000
Herenweg 40 Aardenburg	1.000	5.000
Eiland 28	1.000	5.000

Adres	Huidige bedrijfsvloeroppervlakte in m²	Maximaal toelaatbare bedrijfs- vloeroppervlakte in m²
Sint Kruis		

Neventakken intensieve veehouderij

Adres	Huidige bedrijfsvloeroppervlakte in m²	Maximaal toelaatbare bedrijfs- vloeroppervlakte in m²
Hendricusdijk 2 Oostburg	1.000	2.100
Sluissedijk 27 Zuidzande	1.000	2.100
Draaibrugseweg 10 Aardenburg	826	2.100
Brieversweg 19 Eede	421	2.100
Lieverstraat 4 Eede	922	2.100
Heilleweg 6 Sluis	766	2.100

Bijlage 2 Nieuwe Economische Draggers

Nieuwe Economische Draggers

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis

functies (milieu-categorie Staat van Bedrijfsactiviteiten)	koppeling functies				max. bedrijfsvloeroppervlakte	
	A ¹⁾	W ²⁾	CH ³⁾	W ⁴⁾	m ² van bestaande bebouwing	bestaand gebouw
Landbouwverwant						
Loonbedrijven (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Drainagebedrijven (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Veehandelsbedrijven (3+)	+	+	+	--	--	Gebouw
Toeleverende bedrijven (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Spermabank (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Foeragehandel (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Handel in zaai- en pootgoed (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Hoefmederij (3+)	+	+	+	--	--	Gebouw
Hoveniersbedrijven (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Boomverzorgingsbedrijven (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Natuur- en landschapsbeheer (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Tuincentrum (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Landbouw en zorg						
Zorgboerderij met dagopvang (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Zorgboerderij met logeervoorziening (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Zorgboerderij met woonvoorziening (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Opslag						
Opslag niet-agrarische producten (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw

1) Nevenactiviteit bij Agrarisch, Agrarisch-1, Agrarisch met waarden-landschapswaarden, Agrarisch met waarden-landschapswaarden-1.

2) Tevens als vervolgfunctie bij Wonen-2.

3) Als neven- en vervolgfunctie bij cultuurhistorische waardevolle panden zoals opgenomen in bijlage 6.

4) Als neven- en vervolgfunctie bij Wonen.

functies (milieucategorie Staat van Bedrijfsactivi- teiten)	koppeling functies				max. bedrijfsvloeroppervlakte	
	A ¹⁾	W ²⁾	CH ³⁾	W ⁴⁾	m ² van be- staande be- bouwning	bestaand gebouw
Verblijfsrecreatie						
Groepsaccomodatie (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Appartementenverhuur (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Hotelaccommodatie (2)	+	--	+	--	--	Gebouw
Dagrecreatie						
Restaurant (2)	+	+	+	+	--	Gebouw
Eethuis (2)	+	+	+	+	--	Gebouw
IJssalon (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Theeschenkerij (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Partycentrum (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Bezoekerscentrum	+	+	+	--	--	Gebouw
Sauna (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van paarden (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van fietsen (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van kano's (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van trapauto's (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Manege	+	+	+	--	--	Gebouw
Aan huis gebonden beroepen						
Medische of therapeutische praktijk (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Dierenarts (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Atelier (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Overig (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Medische dienstverlening						
Privékliniek (2)	--	--	+	--	--	Gebouw
Kuuroord (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Dierenkliniek (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Groepspraktijk (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Overige dienstverlening						
Cursuscentrum (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Crèche/peuterspeelzaal (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Museum/Tentoonstellingsruimte (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Dierenasiel/- pension (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Kappersbedrijf (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Computerservicebedrijf (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Adviesbureau (2)	+	+	+	+	--	Gebouw
Geluidsstudio (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Antiekhandel (2)	--	--	+	--	--	Gebouw
Kunsthandel (2)	--	--	+	--	--	Gebouw

Ambachtelijke bedrijven						
Vleesverwerking eigen bedrijf (2/3)	+	--	+	--	--	Gebouw
Zuivelverwerking (2/3)	+	--	+	--	--	Gebouw
Plantaardige productverwerking (3+)	+	--	+	--	--	Gebouw
Imkerij (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Palingrokerij (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Wijnmakerij (2)	+	--	+	--	--	Gebouw
Bierbrouwerij (3)	+	--	+	--	--	Gebouw
Riet- en vlechtwerk (2)	+	+	+	--	250	
Bouwbedrijven (2)	+	+	+	--	250	
Schilderbedrijven (2)	+	+	+	--	250	
Installatiebedrijven (2)	+	+	+	--	250	
Elektrotechnisch installatiebedrijf (2)	+	+	+	--	250	
Dakdekkersbedrijf (2)	+	+	+	--	250	
Rietdekkersbedrijf (2)	+	+	+	--	250	
Houtzagerij- en schaverij (3)	+	+	+	--	250	
Speeltoestellenfabricage (3*)	+	+	+	--	250	
Lasinrichtingen/bankwerkerijen (3*)	+	+	+	--	250	
Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen (2)	+	+	+	--	250	
Meubelmakerij/restauratie (3*)	+	+	+	--	250	
Meubelstofeerderijen (1)	+	+	+	--	250	
Vervaardigen en reparatie sieraden (2)	+	+	+	--	250	
Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten (2)	+	+	+	--	250	
Spel en speelgoedfabricage (3)	+	+	+	--	250	
Spinnen en weven van textiel (3)	+	+	+	--	250	
Vervaardigen van textielwaren (3+)	+	+	+	--	250	
Kledingvervaardiging (2)	+	+	+	--	250	
Reparatiebedrijven van gebruiksgoederen (2)	+	+	+	--	250	
Pottenbakkerij (2/3)	+	+	+	--	250	
Natuursteenbewerking/ beeldhouwerij (3+)	+	+	+	--	250	
Zeefdrukkerij (2)	+	+	+	--	250	

Bijlage 3 Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies

Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies

	Bestemming	Huidig bebouwd oppervlakte in m ²	Maximaal bebouwd oppervlakte in m ²
Bedrijven			
Kapelleweg 1	B(sb-dp)	308	370
Bruggendijk 5a	B(sb-trp)	899	1.079
Draaibrugseweg 6	B(sb-asb)	765	917
Boogaardstraat 3a	B	416	500
Pereweg 1	B	910	1.091
Draaibrugseweg 4/Olieweg 2	B(b<3.1)	10.703	10.703
Vlasstraat 9	B(sb-trp)	457	548
Zwaanstraat 19	B(sb-trp)	495	593
Smedekensbrugge 26a	B(sb-con)	1.069	1.282
Rijksweg 55	B (sb-trp)(vml)(sb-o)	1.288	1.546
Biezenstraat 30	B	497	596
Molenweg ong	B	39	47
Woordweg 9a	B	374	449
Provincialeweg 8	B	771	924
Scherpenbierseweg 16	B	306	376
Rijksweg 38	B	1.136	1.362
Veerhoekpolderweg 1	B(sb-trp)	904	1.085
Sophiaweg 3	B(sb-trp)	881	2.000
Klein Brabant 40	B(sb-mm)	1.249	1.499
Sint Pietersdijk 10	B(sb-mbg)	1.255	1.506
Valeiskreek 2	B	565	677
Brieversweg 22	B(sb-trp)	507	607
Kruisdijk 3/5	B	300	360
Rijksweg 14a	B(sb-gav)	10.495	12.594
Rijksweg 8	B	113	136
Oranjedijk 20	B(sb-dp)	361	433
Watervlietseweg 12a	B	517	619
Driesprongweg 11	B	200	220
Turkeyeweg 8a	B (sb-wsp)	185	220
Horeca			
Kanaalweg 8	H	159	190
Zuiderbruggeweg 23	H	398	476
Smedekensbrugge 30a	H	767	919
Tol 1	H	1.642 *	1.970 *
Rijksweg 19	H	105	125
Biezenstraat 18	H (h=2)	399 *	478 *
Lampzinsdijk 2	H (sr-mic)	1.085	1.301
Zeeweg 4	H	900	1.225
Valeiskreek 9	H	1.302	1.561
Valeiskreek 12	H	716	858
Rijksweg 14	H (h=2)	168	201
Kruisdijk 1	H	223	266
Slijkplaat 6	H	444	533

	Bestemming	Huidig bebouwd oppervlakte in m²	Maximaal bebouwd oppervlakte in m²
Mollekotweg 5	H (h=3)	328	394
Watervlietseweg 19	H	375	449
Watervlietseweg 42	H	194	232
Detailhandel			
Rijksweg 2	DH	267	320
Sint Bavodijk 31	DH	347	416
Ter Moere 3	DH (tc)	670	804
Nieveltweg 56	DH (tc)	3.666	4.398
Langeweg 108	DH (tc)	169	203
Middenweg 2	DH (vml)	415	498
Bolderweg 2	DH (tc)	975	1.170

. * = bebouwde oppervlakte inclusief bedrijfswoning

Strandpaviljoens	Aanduiding	Huidig bebouwd oppervlakte in m²	Huidige oppervlakte niet overdekt
De Strandloper	(sh - stp 2)	294	139
De Piraat	(sh - stp 3)	500	284
Caricole	(sh - stp 4)	834	370
The First Wave	(sh - stp 5)	330	169
De Zandgolf	(sh - stp 6)	83	56
De Molen	(sh - stp 7)	542	277
St Pierre	(sh - stp 8)	539	244
De Boekanier	(sh - stp 9)	722	374
La Matournelle	(sh - stp 10)	204	82
Puur	(sh - stp 11)	995	572
't Halve Maentje	(sh - stp 12)	430	258
1 ^e Strange	(sh - stp 13)	294	147

Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis.

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

-	niet van toepassing of niet relevant	u	uur
<	kleiner dan	d	dag
>	groter	w	week
=	gelijk aan	j	jaar
cat.	categorie	B	bodemverontreiniging
e.d.	en dergelijke	C	continu
kl.	klasse	D	divers
n.e.g.	niet elders genoemd	L	luchtverontreiniging
o.c.	opslagcapaciteit	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
p.c.	productiecapaciteit	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
p.o.	productieoppervlak	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW							
0112	0	Tuinbouw:							
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:							
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
014	3	- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55							
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G
014	5	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN							
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen							
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50		10	50	3.1	1 G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1	1 G
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50		10	50	3.1	2 G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	1	- drogen	700	100	200 C		30	700	5.2	2 G
152	2	- conserveren	200	0	100 C		30	200	4.1	2 G
152	3	- roken	300	0	50 C		0	300	4.2	1 G
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m ²	300	10	50 C		30	300 D	4.2	2 G
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50		30	100	3.2	1 G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30		10	50	3.1	1 G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:								
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C		50 R	300	4.2	2 G
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50		50 R	50	3.1	1 G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C		10	100	3.2	1 G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C		10	100	3.2	2 G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C		10	100	3.2	2 G
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C		30	300	4.2	2 G
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C		10	300	4.2	2 G
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1541	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100 C		30 R	200	4.1	3 G
1541	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300 C Z		50 R	300	4.2	3 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1542	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G
1542	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
1543	0	Margarinefabrieken:							
1543	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G
1543	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:							
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1551	2	- geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1551	4	- melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1551	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G
1561	0	Meelfabrieken:							
1561	1	- p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G
1561	2	- p.c. < 500 ton/uur	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G
1562	0	Zetmeelfabrieken:							
1562	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G
1562	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G
1571	0	Veevoerfabrieken:							
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1	- v.c. < 2.500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G
1581	2	- v.c. >= 2.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G
1583	0	Suikerfabrieken:							
1583	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G
1583	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2	2 G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
1584	4	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:							
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:							
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
1592	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G
1592	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G
1593 t/ m									
1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30 C	0	30	2	1 G
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G
16	-	VERWERKING VAN TABAK							
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G
172	0	Weven van textiel:							
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE							
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G
2112	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G
2112	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:							
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G
2121.2	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN							
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:							
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 ton/dag lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G
2413	0	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:							
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G
2414.1	A0	Organische chemische grondstoffenfabrieken:							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G
2414.1	B0	Methanolfabrieken:							
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):							
2414.2	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G
2416		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:							
242	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G
2441	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m ²	50	10	30	30	50	3.1	1 G
2512	2	- vloeroppervlak >= 100 m ²	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:							
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	0	Glasfabrieken:							
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100	30	100	3.2	1 G
261	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100	30	300	4.2	1 G
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G
2612		Glas-in-loodzetterij	10	30	30	10	30	2	1 G
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G
2651	0	Cementfabrieken:							
2651	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
2651	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G
2652	0	Kalkfabrieken:							
2652	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G
2652	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G
2653	0	Gipsfabrieken:							
2653	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G
2653	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:							
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300	30	300	4.2	2 G
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100	30	100	3.2	2 G
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300 Z	50 R	300	4.2	3 G
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		0	50	3.1	1 G
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300		10	300	4.2	1 G
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700	Z	10	700	5.2	2 G
2681		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50		10	50 D	3.1	1 G
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:								
2682	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100		30	300	4.2	3 G
2682	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200	Z	50	500	5.1	3 G
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):								
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C Z	30	300	4.2	2 G
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1	2 G
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100 D	3.2	2 G
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1	3 G
2682	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2	3 G
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN								
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:								
271	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700		200 R	700	5.2	2 G
271	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C Z	300 R	1500	6	3 G
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:								
272	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	500		30	500	5.1	2 G
272	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	1000	Z	50 R	1000	5.3	3 G
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:								
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	300		30	300	4.2	2 G
273	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	50	700	Z	50 R	700	5.2	3 G
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:								
274	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300		30 R	300	4.2	1 G
274	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700	Z	50 R	700	5.2	2 G
274	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen en dergelijke:								
274	B1	- p.o. < 2.000 m ²	50	50	500		50 R	500	5.1	2 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
274	B2	- p.o. >= 2.000 m ²	200	100	1000	Z	100 R	1000	5.3	3 G
2751, 2752	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:								
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C	30 R	300	4.2	1 G
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C Z	50 R	500	5.1	2 G
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:								
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C	30 R	300	4.2	1 G
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C Z	50 R	500	5.1	2 G
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)								
281	0	Constructiewerkplaatsen:								
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30	100	3.2	2 G
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50		10	50	3.1	1 G
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	30	50	200		30	200	4.1	2 G
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	50	200	300	Z	30	300	4.2	3 G
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	300		30 R	300	4.2	2 G
2821	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500	Z	50 R	500	5.1	3 G
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	200	4.1	2 G
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	200	4.1	1 G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100		30	100	D 3.2	2 G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	30	30	50		10	50	D 3.1	1 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2851	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100	50	100	3.2	2 G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	200	30	200	4.1	2 G
287	A2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500	Z 30	500	5.1	3 G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	30	30	50	10	50	3.1	1 G

29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G
29	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z 30	300 D	4.2	3 G
29	4	- reparatie van machines en apparaten	30	30	50	30	50	3.1	1 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN							
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1	1 G
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN							
321 t/ m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	30	0	30	0	30	2	1 G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS							
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven							
341	1	- p.o. < 10.000 m ²	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G
341	2	- p.o. >= 10.000 m ²	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G
351	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G
351	5	- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50	30	50	3.1	2 G
3511		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:							
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:							
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10	10	30	2	1 G
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P
40	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10 C	10	10	1	1 P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER							
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:							
41	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P
45	-	BOUWNIJVERHEID							
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen							
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100	10	100	3.2	2 G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m ² ; b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1	2 G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30	10	30	2	1 G
453	1	Bouwinstallatie algemeen	10	10	30	30	30	2	1 G
453	2	Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuiterij	50	30	50	30	50	3.1	1 G
453	3	Elektrotechnische installatie	10	10	30	10	30	2	1 G
50	-	HANDEL/ REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
501, 502, 504	Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P
502	Groothandel in vrachtauto's (inclusief import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G
5020.4	A Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G
5020.4	B Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G
5020.4	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P
503, 504	Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P

51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG							
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G
5121	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G
5134		Groothandel in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G
5135		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:							
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P
5151.1	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:							
5151.2	1	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10	10	10	1	1 G
5151.2	2	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m ³	10	0	10	50 R	50	3.1	1 G
5151.2	3	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30	100 R	100	3.2	1 G
5151.2	4	- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m ³	10	0	10	10	30	2	1 G
5151.2	5	- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30	50	50	3.1	1 G
5151.2	6	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G
5151.2	7	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, LPG (in tanks)):							
5151.2	1	- bovengronds, < 2 m ³	0	0	0	30	30	2	1 G
5151.2	2	- bovengronds, 2 - 8 m ³	10	0	0	50 R	50	3.1	1 G
5151.2	3	- bovengronds, 8 - 80 m ³	10	0	10	100 R	100	3.2	1 G
5151.2	4	- bovengronds, 80 - 250 m ³	30	0	30	300 R	300	4.2	2 G
5151.2	5	- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10	50 R	50	3.1	1G G
5151.2	6	- ondergronds, 80 - 250 m ³	30	0	30	200 R	200	4.1	2 G
5151.2	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen							
5151.2	7	- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	1	1 G
5151.2	8	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10	30 R	30	2	1 G
5151.2	9	- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30	500 R	500	5.1	2 G
5151.2	10	Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10	50	50	3.1	1 G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES VERKEER	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
5152.1	1	- opslag oppervlak < 2.000 m ²	30	300	300		10	300	4.2	3 G
5152.1	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	700	Z	10	700	5.2	3 G
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halffabricaten	0	10	100		10	100	3.2	2 G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:								
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50		10	50	3.1	2 G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30		10	30	2	1 G
5153.4	4	Zand en grind:								
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100		0	100	3.2	2 G
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30		0	30	2	1 G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50		10	50	3.1	2 G
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30		0	30	2	1 G
5155	0	Groothandel in chemische producten								
5155	1	- algemeen	50	10	30		100 R	100 D	3.2	2 G
5155.2	0	Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30		30 R	30	2	1 G
5155.2	0	Bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen								
5155.2	1	- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0		10	10	1	1 G
5155.2	2	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0		30 R	30	2	1 G
5155.2	3	- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0		500 R	500	5.1	1 G
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2 G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100		30	100	3.2	2 G
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50		10	50	3.1	2 G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100		10	100 D	3.2	2 G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50		10	50	3.1	2 G
5162	0	Groothandel in machines en apparaten:								
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10	100	3.2	2 G
5162	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1	2 G
5162	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m ²	0	10	30		0	30	2	1 G
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en	0	0	30		0	30	2	2 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES VERKEER
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
725	A	Onderhoud en reparatie computers en kantoor machines	0	0	10	0	10	1	1 P
72	B	Switchhouses/dataverkeercentrales	0	0	30 C	0	30	2	1 P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10	0	10	1	2 P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:							
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50	10	50	3.1	2 G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G
9002.2	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G
9002.2	A5	- oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:							
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50	10	300	4.2	2 G
9002.2	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100	30	700	5.2	2 G
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100	10	100	3.2	2 G
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100	30	200	4.1	3 G
9002.2	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G

SBI 93/SvB b ex.o
okt. 2007

Bijlage 5 Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis

Categorie I "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, McDrives).

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 6 Lijst van Monumenten en cultuurhistorisch waarde volle panden

Lijst van Monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis

Monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden

De Vlierhof, Braamdijk 9	Retranchement
Provincialeweg 6	Retranchement
Molenstraat 14	Retranchement
Erasmusweg 9	Cadzand
Knokkertweg 4	Cadzand
Herenweg 4	Cadzand
De Munte 45	Oostburg
Konijnenberg, Brugsevaart 5	Oostburg - rijksmonument (complex)
De Hoekstee, Stampershoekweg 1	Oostburg
Hoeve Dierkensteen, Bakkersstraat 62	Oostburg
Hoeve Maneschijn, Graaf Jansdijk 7	Sint Anna ter Muiden - rijksmonument (complex)
Langeweg 2	Aardenburg
Bogaardstraat 88	Aardenburg
Smedekensbrugge 1	Aardenburg
Maagdenweg 1	Aardenburg
Molenweg 20	Zuidzande
Terhofstededijk 2	Zuidzande
Obijnsweg 1	Zuidzande
Mariastraat 36	Zuidzande
Sluissedijk 27	Zuidzande
Schoondijkseweg 9	Groede
Walendijk 4	Groede
Nieuwvlietseweg 1	Groede
Rijksweg 9	Groede
Oranjedijk 3	IJzendijke
Boerenverdriet 1	IJzendijke
Stevinhoeve, Zevenhofstedenstraat 6	IJzendijke
Oranjedijk 11	IJzendijke

Oranjehoeve, Krommeweg 1	IJzendijke
Oranjestraat 33	IJzendijke
Komsestraat 2	IJzendijke
Isabellaweg 11	IJzendijke
Watervlietseweg 36	IJzendijke
Scherpenheuvel 2	IJzendijke
Jentohoeve, Sasputsestraat 9	Schoondijke
Tragel Oost 8	Schoondijke
Tragel West 44	Schoondijke
Geertruidadijk 6	Biervliet
Middenweg 1	Biervliet
Savooyaardsweg 2	Biervliet
Sint Pietersdijk 9	Biervliet
Turkeijeweg 39	Waterlandkerkje
Turkeijeweg 4	Waterlandkerkje
Oudemansdijk 4	Waterlandkerkje
Klein Brabant 39	Waterlandkerkje
Hof Steenoven, Steenhovensedijk 17	Waterlandkerkje
Brandkreekdijk 6	Sint Kruis
Wilgenhorst, Rondweg 7	Sluis
Heilleweg 18	Sluis
Oud Heille, Heilleweg 15	Sluis
Zuiderbruggeweg 16	Sluis
Langeweg 103	Breskens
Schaapweg 1	Breskens
Antoniushoeve, Oostlangeweg 14	Hoofdplaat
Kaaidijk 1	Hoofdplaat
Nieuwvlietseweg 29	Nieuwvliet
Sint Jansdijk 10	Nieuwvliet
Sint Jansdijk 3	Nieuwvliet
Sint Jansdijk 7	Nieuwvliet - rijksmonument (complex)
Biezenstraat 15	Eede
Biezenstraat 17	Eede
Biezenstraat 21	Eede
Oranjedijk 13	IJzendijke
Sint Pietersdijk 13	IJzendijke
Zuiddiepe 3	IJzendijke
Zuiddiepe 2	IJzendijke
Zuiddiepe 5	IJzendijke
Statendijk 2	IJzendijke
Pyramide 1	IJzendijke
Vrijedijk 1	IJzendijke

Watervlietseweg 20	IJzendijke
De Ponte, Watervlietseweg 18	IJzendijke
Mollekotweg 1	IJzendijke
Reigershoeve, Reigersweg 1	IJzendijke
Vrijedijk 17	IJzendijke
Patientieweg 1	IJzendijke
De Bierkreek, Zevenhofstedenstraat 9	IJzendijke
Pyramide 4	IJzendijke
't Molentje 1	IJzendijke
Nolleweg 6	IJzendijke
Watervlietseweg 38	IJzendijke
Bosdijk 4	IJzendijke
Zuiddiepe 3	IJzendijke
IJzendijkseweg 14	Biervliet
Middenweg 6	Biervliet
Middenweg 11a	Biervliet
Isabellaweg 19	Biervliet
Wilhelminadijk 3	Biervliet
Blindeweg 2	Biervliet
Annaweg 2	Biervliet
Savooyaardsweg 8	Biervliet
Driewegenweg 40	Biervliet
Driewegenweg 19	Biervliet
Nieuwlandseweg 12	Biervliet
Statendijk 3	Schoondijke
Groeneweg 10	Schoondijke
Nozemansweg 3	Schoondijke
Lange Heerenstraat 49	Schoondijke
Kruisweg, Nozemansweg 1	Schoondijke
Sasputsestraat 8	Schoondijke
Sasputsestraat 5	Schoondijke
Nozemansweg 8	Waterlandkerkje
Goedleven 10	Waterlandkerkje
Molenstraat 40	Waterlandkerkje
Liniedijk 5	Waterlandkerkje
Josinahoeve, Jeronimusweg 1	Waterlandkerkje
Plaatweg 4	Waterlandkerkje
Sint Lievensdijk 4	Waterlandkerkje
Steenhovensedijk 11	Waterlandkerkje
Molenweg 1	Waterlandkerkje
Kerkweg 2	Sint Kruis
Provincialeweg 16	Groede
Provincialeweg 18	Groede
G. de Moorsweg 1	Groede
Krabbedijk 13	Groede
Hofstede Boetzelaer, Hoenderweg 2	Groede
De Meijenberg, Nieuwvlietseweg 1	Groede
Nieuwvlietseweg 12	Groede

Scherpbierseweg 1	Groede
Scherpbierseweg 28	Groede
Nieuwvlietseweg 2	Groede
Bakkersdam 73	Oostburg
Oude Haven 21	Oostburg
Oude Haven 36	Oostburg
Maagdenbergweg 3	Oostburg
Veerhoekpolderweg 12	Oostburg
Maagdenbergweg 11	Oostburg
Maagdenbergweg 2	Oostburg
Bakkersstraat 66	Oostburg
Bakkersstraat 65	Oostburg
Henricusdijk 2	Oostburg
Sluissedijk 10	Zuidzande
Kokersweg 1	Zuidzande
Oostburgsestraat 50	Zuidzande
Terhofstededijk 6	Zuidzande
Sluissestraat 28	Zuidzande
Berkenhoeve, Sluissedijk 8	Zuidzande
Oude Zeedijk 1	Zuidzande
Bruggendijk 7	Zuidzande
Berkenhoeve, Sluissedijk 8	Zuidzande
Kokersweg 4	Zuidzande
Dijkzicht, Zuiddijk 2	Sluis
Blauwe Hofstee, Blauweweg 4	Sluis
Heilleweg 9	Sluis
Zandstraat 2	Sluis
Zuiderbruggeweg 1	Sluis
Paspolder 1	Sluis
Heilleweg 8	Sluis - ged. rijksmonument
Kruisdijk, Kruisdijk 1	Sluis
Heilleweg 9	Sluis
Waterhoekseweg 2	Sluis
Zuiderbruggeweg 29	Sluis
Provincialeweg 2	Retranchement
Olieslagersweg 2	Retranchement
Breijdelhoeve, Molenstraat 14	Retranchement
Rijksweg 6	Breskens
Hoofdplaatsweg 5	Breskens
Platteweg 5	Breskens
Hoofdplaatsweg 13	Breskens
Nieuwe Sluisweg 11	Breskens
De Lente, Hoofdplaatsweg 6	Breskens
De Luwte, Baanstpoldersedijk 4	Nieuwvliet
Ter Moere 3	Nieuwvliet
Ter Moere 6	Nieuwvliet
Sint Jansdijk 9	Nieuwvliet

Mettenijedijk 7	Nieuwvliet
Adornisdijk 15	Nieuwvliet
Nieuwehovendijk 2	Nieuwvliet
De Vlijt, Ringdijk 2	Nieuwvliet
Marolleput, Ringdijk 1	Nieuwvliet
Nieuwvlietseweg 14	Nieuwvliet

Valeiskreek 6	Eede
Hazewegeling 3	Eede
Brieversstraat 17	Eede
Rijksweg 13	Eede
Biezenstraat 20	Eede
Biezenstraat 28	Eede
Biezenstraat 26	Eede
Biezenstraat 19	Eede
Zwaanstraat 2	Eede
Verlorendorppweg 2	Eede
Verlorendorppweg 4	Eede
Rijksweg 9	Eede
Zwaanstraat 12	Eede

Bogaardstraat 90	Aardenburg
Eedeweg 1	Aardenburg
Oliepot, Draaibrugseweg 8	Aardenburg
Isabellapolder 1	Aardenburg
Olieweg 10	Aardenburg

De Hoekstee, Olmendijk 1	Hoofdplaat
Westlangeweg 12	Hoofdplaat
Scheldehoeve, Hogewegdijk 5	Hoofdplaat
Oostlangeweg 16	Hoofdplaat
Hogewegdijk 2	Hoofdplaat

Lange Heerenstraat 49	Schoondijke
Damstraat 31	Schoondijke
Tragel Oost 10	Schoondijke
Sasputsestraat 14	Schoondijke

Vierhonderdpolderdijk 8	Cadzand
Welgelegen, Zuidzandseweg 20	Cadzand
Bosweg 1	Cadzand
Berghoeve, Badhuisweg 39	Cadzand
Herenpolre, Ringdijk Zuid 20	Cadzand
Knokkertweg 6	Cadzand
Vijverhoeve, Provincialeweg 1	Cadzand

renvooi

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- A Agrarisch
- A-1 Agrarisch - 1
- A-2 Agrarisch - 2
- A-3 Agrarisch - 3
- AW-LNW Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden
- AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- AW-LW-1 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1
- AW-LW-2 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2
- AW-LW-3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 3
- B Bedrijf
- CO Cultuur en onspanning
- DH Detailhandel
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- N-BD Natuur - Beschermd Dijk
- R Recreatie
- R-VR Recreatie - Verblifsrecreatie
- V Verkeer
- V-BD Verkeer - Beschermd Dijk
- WA Water
- WA-D Water - Deltawater
- WW Waterstaatswerken
- W Wonen
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2

DUBBELBESTEMMINGEN

- + WR-A + Waarde - Archeologie
- + WR-A-1 + Waarde - Archeologie - 1
- + WR-A-2 + Waarde - Archeologie - 2
- + WR-A-3 + Waarde - Archeologie - 3

DUBBELBESTEMMINGEN (VERVOLG)

- + WR-C-1 + Waarde - Cultuurhistorie - 1
- + WR-C-2 + Waarde - Cultuurhistorie - 2
- L-G Leiding - Gas
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-R Leiding - Riool
- L-W Leiding - Water
- WS-WR Waterstaat - Waterkering

GEBIEDSAANDUIDINGEN

- / / / / geluidzone - industrie
- | | | | veiligheidszone - lpg
- 1 wro-zone - ontheffingsgebied - 1.1 t/m 1.4 (kustgebied)
- 2 wro-zone - ontheffingsgebied - 2 (aquacultuur)
- 1 wro-zone - wijzigingsgebied - 1 (landgoederen)
- 2 wro-zone - wijzigingsgebied - 2 (landschapscamping)
- 3 wro-zone - wijzigingsgebied - 3 (parkeerterrein Sluis)
- 4 wro-zone - wijzigingsgebied - 4 (verplaatsing agr. hulp en nevenbedrijf)
- 5 wro-zone - wijzigingsgebied - 5 (woningbouw)
- 6 wro-zone - wijzigingsgebied - 6 (recr. natuur)
- 7 wro-zone - wijzigingsgebied - 7 (bedrijfswoning)
- 8 wro-zone - wijzigingsgebied - 8 (parkeerterrein vrachtwagen)

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- - - - grens functieaanduiding
- (b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bw) bedrijfswoning
- (-bw) bedrijfswoning uitgesloten
- (bp) begraafplaats
- (cw) cultuurhistorische waarden
- (e) erf
- (ew) ecologische waarde
- (gm) gemaal
- (gt) glastuinbouw
- (g) groen
- (h=2) horeca van categorie 2
- (h=3) horeca van categorie 3
- (hv) hovenier
- (iv) intensieve veehouderij
- (kt) kampeerterrein
- (ma) manege
- (re) religie
- (sa-hn-1) specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-1
- (sa-hn-2) specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-2
- (sa-hn-3) specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-3
- (sa-hn-4) specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-4
- (sa-mop) specifieke vorm van agrarisch - mestopslag
- (sb-aan) specifieke vorm van bedrijf - aannemer
- (sb-asb) specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf
- (sb-con) specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf

FUNCTIEAANDUIDINGEN (VERVOLG)

- (sb-dp) specifieke vorm van bedrijf - dierenpension
- (sb-gc) specifieke vorm van bedrijf - groencompostering
- (sb-gav) specifieke vorm van bedrijf - groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders
- (sb-mm) specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking- en machinebouwbedrijf
- (sb-mbg) specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking- en straalgritbedrijf
- (sb-nv1) specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 1
- (sb-nv2) specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 2
- (sb-nv3) specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 3
- (sb-nv4) specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening 4
- (sb-o) specifieke vorm van bedrijf - oliehandel
- (sb-trp) specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf
- (sb-wsp) specifieke vorm van bedrijf - wegensteunpunt
- (sh-stp1t/m13) specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1 t/m 13
- (sr-av) specifieke vorm van recreatie - appartementenverhuur
- (sr-el) specifieke vorm van recreatie - (electro) mobiliteit
- (sr-fvv) specifieke vorm van recreatie - forellenvisvijvers
- (sr-ic) specifieke vorm van recreatie - landschapscamping
- (sr-mic) specifieke vorm van recreatie - minicamping
- (sr-o) specifieke vorm van recreatie - oefenterrein
- (sr-pe) specifieke vorm van recreatie - pension
- (sr-tub) specifieke vorm van recreatie - tuinbezichting
- (sr-vli) specifieke vorm van recreatie - vliegerterrein
- (sw-1) specifieke vorm van wonen - 1
- (sw-2) specifieke vorm van wonen - 2
- (sw-3) specifieke vorm van wonen - 3
- (sw-4) specifieke vorm van wonen - 4
- (sw-la) specifieke vorm van wonen - landgoed
- (swr-1) specifieke vorm van waarde - 1
- (swr-2) specifieke vorm van waarde - 2
- (sz) speelvoorziening
- (s) sport
- (spv) sportveld
- (str) strand
- (tc) tuincentrum
- (vr) verblijfsrecreatie
- (vl) verenigingsleven
- (vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- (vt) volkstuin
- (wz) waterzuiveringsinstallatie
- (wt) windturbine
- (zb) zwembad
- (zoi) zorginstelling

BOUWVLAK



BOUWAANDUIDINGEN

- - - - grens bouwaanduiding
- [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1
- [sba-zg] specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen

MAATVOERING

- 6 maximale bouwhoogte (m)
- 8 maximale goothoogte (m)
- 4 maximum aantal wooneenheden

FIGUREN

- g— hartlijn leiding - gas
- — — hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- r— hartlijn leiding - riool
- v— hartlijn leiding - water

VERKLARINGEN

- kadastrale en gbkn gegevens
- zoekgebied jachthaven
- zoekgebied parkeerterrein

Sluis

Buitengebied

noordpijl

identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal :
NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01	31-10-2008	concept	afmeting : A3
projectnummer	16-10-2009	voorontwerp	bladnummer :
1714.7704.00	04-11-2010	ontwerp	aantal bladen :
	23-06-2011	vastgesteld	bestand : 083R-ren

RBOI
adviseurs ruimtelijke ordening

Postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-633344

mburg@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : ir. C.A. Louws
getekend : rds

