



Omgevingsplan

“Buitengebied Borsele 2018”

Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018

Borsele-Regels

bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0654.OPBGB2017-0002 Borsele

projectnummer:

projectleider:

ir C.A. Louws

planstatus

datum:

29-10-2016

05-10-2017

status:

voorontwerp

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		9
Hoofdstuk 1	Waarvoor mag ik deze locatie gebruiken	11
Artikel 1	Agrarisch - aquacultuurbedrijf	11
Artikel 2	Agrarisch - glastuinbouw	13
Artikel 3	Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf	15
Artikel 4	Agrarisch - intensieve kwekerij	18
Artikel 5	Agrarisch - intensieve veehouderij	20
Artikel 6	Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf	22
Artikel 7	Neventak intensieve veehouderij	24
Artikel 8	Bedrijf - agrarisch aanverwant	25
Artikel 9	Bedrijf tot en met categorie 2	27
Artikel 10	Bedrijven uit categorie 3.1	29
Artikel 11	Bedrijven uit categorie 3.2	31
Artikel 12	Begraafplaats	33
Artikel 13	Cultuurhistorie	34
Artikel 14	Dagrecreatie	35
Artikel 15	Dagrecreatie 1	36
Artikel 16	Detailhandel	37
Artikel 17	Groen	38
Artikel 18	Horeca	39
Artikel 19	Jachthaven	40
Artikel 20	Manege	41
Artikel 21	Natuur	43
Artikel 22	Nutsvoorziening	44
Artikel 23	Sport	45
Artikel 24	Verblijfsrecreatie	46
Artikel 25	Verblijfsrecreatie 1	47
Artikel 26	Verkeer	48
Artikel 27	Verzorgingsplaats	49
Artikel 28	Volkstuin	50
Artikel 29	Water - Deltawater	51
Artikel 30	Waterkering	52
Artikel 31	Windturbine	53
Artikel 32	Wonen	54
Artikel 33	Bedrijfswoning uitgesloten	56
Artikel 34	Surfschool	57

Artikel 35	Evenemententerrein Jumpin' de Weel	58
Artikel 36	Bezoekerscentrum	59
Artikel 37	Educatie	60
Artikel 38	Tunnel	61
Artikel 39	Maximale oppervlakte in gebruik	62
Artikel 40	Algemeen toelaatbare functies	63
Artikel 41	Algemeen toelaatbare functies in kwetsbare gebieden	65
Artikel 42	Groenvoorziening	67
Artikel 43	Walradarketen 1	68
Artikel 44	Walradarketen 2	69
Hoofdstuk 2	Wat mag ik op deze locatie bouwen (bouwregels)	71
Artikel 45	Specifieke bouwaanduiding windturbine	71
Artikel 46	Bebouwing ten behoeve van een indicatief begrensde functie	72
Artikel 47	Specifieke bouwaanduiding agrarisch bedrijf	73
Artikel 48	Specifieke bouwaanduiding neventak intensieve veehouderij	76
Artikel 49	Specifieke bouwaanduiding glastuinbouwbedrijf	77
Artikel 50	Uitbreiding niet toegestaan	79
Artikel 51	Specifieke bouwaanduiding intensieve veehouderij	80
Artikel 52	Specifieke bouwaanduiding agrarisch en/of agrarisch aanverwant bedrijf	83
Artikel 53	Specifieke bouwaanduiding manege	86
Artikel 54	Specifieke bouwaanduiding niet agrarisch bedrijf	88
Artikel 55	Specifieke bouwaanduiding begraafplaats	90
Artikel 56	Specifieke bouwaanduiding cultuurhistorie	91
Artikel 57	Specifieke bouwaanduiding jachthaven	92
Artikel 58	Specifieke bouwaanduiding nutsvoorziening	93
Artikel 59	Specifieke bouwaanduiding sportvoorzieningen	94
Artikel 60	Specifieke bouwaanduiding verblijfsrecreatie	95
Artikel 61	Specifieke bouwaanduiding volkstuin	96
Artikel 62	Specifieke bouwaanduiding wonen	97
Artikel 63	Specifieke bouwaanduiding verzorgingsplaats	99
Artikel 64	Specifieke bouwaanduiding - verzorgingsplaats 1	100
Artikel 65	Suggestievlak voor bebouwing	101
Artikel 66	Maximale oppervlakte bebouwd	102
Artikel 67	Maximum aantal bedrijfswoningen	103
Artikel 68	Bouwen binnen een geluidszone industrielawaai	104
Artikel 69	Bouwen binnen het gebied van de walradarketen 1	105
Artikel 70	Bouwen binnen het gebied van de walradarketen 2	106
Artikel 71	Bouwen anti-hagelgeneratoren en teeltondersteunende voorzieningen	107
Artikel 72	Algemeen toelaatbare gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde	108

Hoofdstuk 3	Op deze locatie is een rijksinpassingsplan van toepassing	111
Artikel 73	Rijksinpassingsplan net op zee Borssele	111
Artikel 74	Rijksinpassingsplan Zuid-West 380 kV west	112
Hoofdstuk 4	Op deze locatie gelden aanvullende gebruiks- en bouwregels voor (de bescherming van) leidingen	113
Artikel 75	Leiding - Gas	113
Artikel 76	Leiding - Hoogspanning	115
Artikel 77	Leiding - Hoogspanningsverbinding	116
Artikel 78	Leiding - Leidingstrook	117
Artikel 79	Leiding - Olie	118
Artikel 80	Leiding - Propyleen	119
Artikel 81	Leiding - Riool	120
Artikel 82	Leiding - Water	121
Artikel 83	Bouwen in de nabijheid van leidingen	122
Hoofdstuk 5	Op deze locatie gelden aanvullende gebruiks- en bouwregels voor de (bescherming van de) waterkeringen	123
Artikel 84	Waterstaat - Waterkering	123
Artikel 85	Beschermingszone waterkeringen	124
Hoofdstuk 6	Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit	125
Artikel 86	Agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder	125
Artikel 87	Agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder	129
Artikel 88	Agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in de Poel en heggegebied Nisse	133
Artikel 89	Agrarische en niet-agrarische bedrijfsloods in een grootschalige polder	137
Artikel 90	Agrarische en niet-agrarische bedrijfsloods in een kleinschalige polder	141
Artikel 91	Agrarische en niet-agrarische bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse	145
Artikel 92	Nieuwvestiging agrarische bedrijfsbebouwing	149
Artikel 93	Locaties met meerdere typologieën	152
Artikel 94	Woning	153
Artikel 95	Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje	155
Artikel 96	Typologie Boerenhofstede	158
Artikel 97	Typologie Zeeuwse arbeiderswoning	162
Artikel 98	Typologie Jaren '15-/'25-woning met zadeldak	164
Artikel 99	Typologie Jaren '20-/'30-woning met mansardekap	167
Artikel 100	Typologie Jaren '30-woning met zadeldak	170

Artikel 101	Typologie Jaren '30-woning met paraboolkap	173
Artikel 102	Typologie Amsterdamse schoolbebouwing	176
Artikel 103	Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode	178
Artikel 104	Typologie Herverkavelingsboerderij	182
Artikel 105	Typologie Jaren '60-/'70-woning	185
Artikel 106	Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl	187
Artikel 107	Veldschuur	188
Artikel 108	Bebouwing op een sportpark	190
Artikel 109	Bebouwing op een begraafplaats	191
Artikel 110	Bebouwing op een spoorwegemplacement	193
Artikel 111	Het fort	197
Artikel 112	Een molen of molenromp	198
Artikel 113	De schaapskooi	200
Artikel 114	Bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel	202
Artikel 115	Het voormalige wachtlokaal	203
Artikel 116	De voormalige meestoof	204
Artikel 117	de Tropical Zoo	206
Artikel 118	Het trekkermuseum	209
Artikel 119	Een trafohuisje	211
Artikel 120	Een communicatieobject	212
Artikel 121	Een gemaal	213
Artikel 122	De radarpost	215
Artikel 123	Het sectorlicht	216
Artikel 124	Een rijksmonument	217
Artikel 125	Een gemeentelijk monument	219
Artikel 126	Een beeldbepalend pand	221
Artikel 127	Dakkapellen	223
Artikel 128	Erfafscheidingen	225
Artikel 129	Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing	226
Artikel 130	Algemene regels	227
Artikel 131	Verplicht advies	228
Artikel 132	Excessenregeling	229
Artikel 133	Aanpassing van de regels voor beeldkwaliteit	230
Hoofdstuk 7	Mag het toelaatbare gebruik en het bouwen op deze locatie ook veranderen	231
Artikel 134	Bijzondere overnachtingsplaatsen	231
Artikel 135	Kerngebied de Poel en heggengebied Nisse	232
Artikel 136	Kleinschalige polders	241
Artikel 137	Grootschalige polders	252

Hoofdstuk 8	Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels	265
Artikel 138	Landschappelijke inpassing in De Poel (inclusief het heggegebied Nisse)	265
Artikel 139	Landschappelijke inpassing in Kleinschalige nieuwlandpolders	268
Artikel 140	Landschappelijke inpassing in de Herverkavelde oudlandpolders	270
Artikel 141	Landschappelijke inpassing in de Kraaijertpolder en omgeving	273
Artikel 142	Landschappelijke inpassing in de Borsselepolder en omgeving	275
Artikel 143	Aanpassing regels landschappelijke inpassing	277
Hoofdstuk 9	Welke regels gelden er voor de houtopstanden op deze locatie	279
Artikel 144	Regels voor beschermwaardige bomen	279
Hoofdstuk 10	Mag ik op deze locatie afvalstoffen verbranden	281
Artikel 145	Afvalstoffen verbranden	281
Hoofdstuk 11	Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren	283
Artikel 146	Handhaven bestaande geluidskwaliteit	283
Hoofdstuk 12	Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels	285
Artikel 147	Waarde - Archeologie 1	285
Artikel 148	Waarde - Archeologie 2	287
Artikel 149	Waarde - Archeologie 3	289
Artikel 150	Waarde - Archeologie waterbodems	291
Artikel 151	Delegatiebevoegdheid om archeologische verwachtingswaarden aan te passen	293
Hoofdstuk 13	Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels	295
Artikel 152	Vrijwaringszone - Molenbiotoop 1	295
Artikel 153	Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2	296
Artikel 154	Waarde - Vliedberg	297
Artikel 155	Rijksmonumenten	298
Artikel 156	Gemeentelijk monument	299
Artikel 157	Beeldbepalend pand	300
Hoofdstuk 14	Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels	301
Artikel 158	Waarde - Landschappelijke openheid in agrarisch gebied	301
Artikel 159	Waarde - Natuur en landschapswaarden in agrarisch gebied	303
Artikel 160	Waarde - Natuur en landschapswaarden op dijken	305

Hoofdstuk 15	Regels voor samenvallende medegebruiksfuncties	307
Artikel 161	Samenloopregeling bij medegebruik van functies	307
Hoofdstuk 16	Verklarende regels	309
Artikel 162	Begripsbepalingen	309
Artikel 163	Wijze van meten	323
Hoofdstuk 17	Welke regels gelden er nog meer op deze locatie	325
Artikel 164	Anti-dubbelregel	325
Artikel 165	Overgangsrecht	326
Artikel 166	Slotregel	327

Hoofdstuk 1 Waarvoor mag ik deze locatie gebruiken

Artikel 1 Agrarisch - aquacultuurbedrijf

1.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'aquacultuur' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een niet grondgebonden aquacultuurbedrijf;
- b. alsmede een grondgebonden teelt bedrijf;
- c. nevenfuncties zoals aangegeven in 1.2;
- d. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- e. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- f. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

1.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 1.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het is niet toegestaan meer dan 3 ha te gebruiken voor de aanleg van vijvers en bassins voor aquacultuur waarbij voor bassins en vijvers tot een gezamenlijke oppervlakte van 3 ha geldt dat:
 1. de bassins en vijvers aansluitend aan de bebouwing en het erf moeten worden gerealiseerd;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels' die duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:
 1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- c. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 2 Agrarisch - glastuinbouw

2.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'glastuinbouw' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een glastuinbouwbedrijf;
- b. alsmede een grondgebonden teelt bedrijf;
- c. nevenfuncties zoals aangegeven in 2.2;
- d. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- e. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- f. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

2.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 2.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het is niet toegestaan om waterbassins en vergelijkbare voorzieningen aan te leggen buiten de suggestievlakken dan wel bouwblokken;
- b. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:
 1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- c. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ongeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ongeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 3 Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf

3.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'grondgebonden' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. niet grondgebonden aquacultuur bij wijze van nevenactiviteit;
- c. paardenpension bij wijze van nevenactiviteit;
- d. nevenfuncties zoals aangegeven in 3.2;
- e. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- f. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 3.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het is niet toegestaan om mestbassins, mestzakken en vergelijkbare voorzieningen voor mest aan te leggen buiten het suggestievak dan wel bouwblok;
- b. het is niet toegestaan meer dan 1 ha, op en aansluitend aan het suggestievak dan wel bouwblok bij een grondgebonden agrarisch bedrijf te gebruiken voor de aanleg van teeltondersteunende vijvers en bassins voor niet grondgebonden aquacultuur, waarbij geldt dat:
 1. de bassins en vijvers aansluitend aan het suggestievak dan wel bouwblok moeten worden gerealiseerd;
 2. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan;
- c. het is niet toegestaan het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen te wijzigen, met dien verstande dat dit wel is toegestaan:
 1. indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie per suggestievak dan wel bouwblok;
- d. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:
 1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- e. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

3.3 Toelaatbare verandering

Het is verboden voor grondgebonden agrarische bedrijven om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders, weidegang te beëindigen.

3.4 Beoordelingsregels melding

Grondgebonden agrarische bedrijven die in plaats van weidegang voldoende ruwvoer telen, worden aangemerkt als grondgebonden agrarische bedrijven indien voldaan wordt aan het volgende:

- a. de gronden in gebruik voor ruwvoerteelt zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
- b. de gronden in gebruik voor ruwvoerteelt behoren feitelijk tot het bedrijf;
- c. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
- d. de oppervlakte gronden in gebruik is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
- e. 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;

- f. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
- g. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- h. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- i. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd.

3.5 Procedureregels melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- a. de melding met een onderbouwing dat aan de beoordelingsregels wordt voldaan wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

3.6 Afwijking ammoniakemissiestandstill en bijbehorende beoordelingsregel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder c en een toename van ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok als gevolg van wijziging van aanwezige dierplaatsen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan indien:

- a. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- b. de toename van stikstofdepositie niet leidt tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- c. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'onder grenswaarde' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is, dan wel;
- d. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'vrije ontwikkelingsruimte' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is.

Artikel 4 Agrarisch - intensieve kwekerij

4.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'intensieve kwekerij' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een bedrijf met intensieve tuinbouw in gebouwen;
- b. alsmede een grondgebonden teelt bedrijf;
- c. nevenfuncties zoals aangegeven in 4.2;
- d. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- e. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- f. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 4.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:
 1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- b. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;

- parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 5 Agrarisch - intensieve veehouderij

5.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'intensieve veehouderij' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een intensief veehouderijbedrijf;
- b. alsmede een bedrijfsvoering gericht op grondgebonden teelten en/of grondgebonden dierhouderij;
- c. paardenpension bij wijze van nevenactiviteit;
- d. nevenfuncties zoals aangegeven in 5.2;
- e. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- f. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

5.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 5.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het is niet toegestaan het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen te wijzigen, met dien verstande dat dit wel is toegestaan:
 1. indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok;
- b. het is niet toegestaan om mestbassins, mestzakken en vergelijkbare voorzieningen voor mest aan te leggen buiten het suggestievlak dan wel bouwblok;
- c. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:
 1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- d. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

5.3 Afwijking ammoniakemissiestandstill en bijbehorende beoordelingsregel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a en een toename van ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok als gevolg van wijziging van aanwezige dierplaatsen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan indien:

- a. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- b. de toename van stikstofdepositie niet leidt tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- c. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'onder grenswaarde' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is, dan wel;
- d. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'vrije ontwikkelingsruimte' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is.

Artikel 6 Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf

6.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch en agrarisch aanverwant' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. een agrarisch hulp- en nevenbedrijf of agrarisch loonbedrijf;
- c. paardenpension bij wijze van nevenactiviteit;
- d. nevenfuncties zoals aangegeven in 6.2;
- e. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- f. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

6.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in 6.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. toegestaan is het uitvoeren van werkzaamheden voor niet agrarische bedrijven en uitgevoerd met de bedrijfsmiddelen die ook voor het agrarisch hulp- en nevenbedrijf of het agrarisch loonbedrijf worden gebruikt;
- b. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van professioneel of consumenten vuurwerk is niet toegestaan;
- d. het is niet toegestaan om mestbassins, mestzakken en vergelijkbare voorzieningen voor mest aan te leggen buiten het suggestievak dan wel bouwblok;
- e. buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van opslag die naar de aard van het product buiten opgeslagen moet worden en/of de opslag van producten waarvan uit oogpunt van redelijkheid geen binnenopslag verlangd kan worden;
- f. het is niet toegestaan het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen te wijzigen, met dien verstande dat dit wel is toegestaan:
 1. indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie per suggestievak dan wel bouwblok;
- g. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:
 1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- h. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. het het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

6.3 Afwijking ammoniakemissiestandstill en bijbehorende beoordelingsregel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder f en een toename van ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok als gevolg van wijziging van aanwezige dierplaatsen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan indien:

- a. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- b. de toename van stikstofdepositie niet leidt tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- c. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'onder grenswaarde' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is, dan wel;
- d. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'vrije ontwikkelingsruimte' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is.

Artikel 7 Neventak intensieve veehouderij

7.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' mogen tevens worden gebruikt voor intensieve veehouderij bij wijze van neventak.

7.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 7.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het is niet toegestaan om mestbassins, mestzakken en vergelijkbare voorzieningen voor mest aan te leggen buiten het suggestievlak dan wel bouwblok;
- b. het is niet toegestaan het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen te wijzigen, met dien verstande dat dit wel is toegestaan:
 1. indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok.

7.3 Afwijking ammoniak emissiestandstill en bijbehorende beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b en een toename van ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok als gevolg van wijziging van aanwezige dierplaatsen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan indien:

- a. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- b. de toename van stikstofdepositie niet leidt tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- c. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'onder grenswaarde' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is, dan wel;
- d. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'vrije ontwikkelingsruimte' binnen het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) aanwezig is.

Artikel 8 Bedrijf - agrarisch aanverwant

8.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een agrarisch hulp- en nevenbedrijf of agrarisch loonbedrijf;
- b. nevenfuncties zoals aangegeven in 8.2;
- c. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in 8.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. toegestaan is het uitvoeren van werkzaamheden voor niet agrarische bedrijven en uitgevoerd met de bedrijfsmiddelen die ook voor het agrarisch hulp- en nevenbedrijf of het agrarisch loonbedrijf worden gebruikt;
- b. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van professioneel of consumenten vuurwerk is niet toegestaan;
- d. het is niet toegestaan om mestbassins, mestzakken en vergelijkbare voorzieningen voor mest aan te leggen buiten het suggestieveld dan wel bouwblok;
- e. buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van opslag die naar de aard van het product buiten opgeslagen moet worden en/of de opslag van producten waarvan uit oogpunt van redelijkheid geen binnenopslag verlangd kan worden;
- f. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor de verkoop van producten geproduceerd en/of gerelateerd aan de feitelijke bedrijfsvoering, mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;

- de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
- de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 9 Bedrijf tot en met categorie 2

9.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een bedrijf uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan;
- b. nevenfuncties zoals aangegeven in 9.2;
- c. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

9.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in 9.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van professioneel of consumenten vuurwerk is niet toegestaan;
- c. buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van opslag die naar de aard van het product buiten opgeslagen moet worden en/of de opslag van producten waarvan uit oogpunt van redelijkheid geen binnenopslag verlangd kan worden;
- d. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor de verkoop van producten geproduceerd en/of gerelateerd aan de feitelijke bedrijfsvoering, mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;

- de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 10 Bedrijven uit categorie 3.1

10.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een bedrijf uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan;
- b. een handels- en constructiebedrijf uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locatie Ruilverkavelingsweg 3, 's -Gravenpolder;
- c. een loon- en landbouwmechanisatiebedrijf uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locatie Barbesteinweg 17, Heinkenszand;
- d. een kraanverhuurbedrijf uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locatie 's -Gravenpoldersestraat 36, 's -Gravenpolder;
- e. een bovengrondse opslag, K3-klasse uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locatie Lange Zuidweg, Borssele;
- f. een hondenfokkerij uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locaties Stooflaan 15, 's -Heerenhoek en Zaidijk 1, 's -Gravenpolder;
- g. nevenfuncties zoals aangegeven in 10.2;
- h. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- i. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

10.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in 10.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van professioneel of consumenten vuurwerk is niet toegestaan;
- c. buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van opslag die naar de aard van het product buiten opgeslagen moet worden en/of de opslag van producten waarvan uit oogpunt van redelijkheid geen binnenopslag verlangd kan worden;
- d. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor de verkoop van producten geproduceerd en/of gerelateerd aan de feitelijke bedrijfsvoering, mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdfunctie, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 11 Bedrijven uit categorie 3.2

11.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een bedrijf uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan;
- b. een dierenpension/dierenbegrafplaats/- mortuarium uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locaties Boerendijk 4, Borssele en Kruipuitsedijk 8, Oudelande;
- c. een opslag van diverse materialen voor onderhoud water en wegen uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locatie Wolfhoekseweg 5, Driewegen;
- d. een autodemontagebedrijf uit maximaal 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan op de locatie Vrielingsweg 1, Hoedekenskerke;
- e. nevenfuncties zoals aangegeven in 11.2;
- f. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

11.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in 11.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van professioneel of consumenten vuurwerk is niet toegestaan;
- c. buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van opslag die naar de aard van het product buiten opgeslagen moet worden en/of de opslag van producten waarvan uit oogpunt van redelijkheid geen binnenopslag verlangd kan worden;
- d. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor de verkoop van producten geproduceerd en/of gerelateerd aan de feitelijke bedrijfsvoering, mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;

5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 12 Begraafplaats

Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'begraafplaats' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor een begraafplaats met bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 13 Cultuurhistorie

13.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'cultuurhistorie' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. het in werking hebben, behoud en herstel van de molens De Hoop en Verwachting, De Blazekop, De Poel en De Korenhalm;
- b. het behoud en herstel van Fort Ellewoutsdijk;
- c. het behoud en herstel van Kasteel de Hellenburg;
- d. het behoud en herstel van Kasteel Baarsdorp;
- e. extensief dagrecreatief gebruik;
- f. kleinschalige evenementen passend bij de cultuurhistorische waarden van de objecten;
- g. ondergeschikte horeca-activiteiten;
- h. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

13.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 13.1 onder f toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het gebruik bij Fort Ellewoutsdijk en Kasteel de Hellenburg is uitsluitend toegestaan indien voldoende parkeerruimte op eigen of omliggende gronden in afdoende mate is verzekerd;
- b. dagelijkse bezichtigingen en rondleidingen zijn toegestaan;
- c. jaarlijks zijn maximaal 12 evenementen per locatie toegestaan met een duur van maximaal 3 dagen (zonder opbouwen en afbreken) per evenement;
- d. bij Kasteel Baarsdorp zijn geen evenementen toegestaan.

Artikel 14 Dagrecreatie

14.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'dagrecreatie' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een (vlinder)tuin, tropische tuin, museum, binnenspeeltuin;
- b. horeca-activiteiten:
 1. uitsluitend in de vorm van een restaurant en/of feestzaal;
 2. niet uitsluitend ten dienste van het bepaalde onder a;
 3. uitsluitend als nevenactiviteit;
- c. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van het bepaalde onder a;
- d. nevenfuncties zoals aangegeven in 14.2;
- e. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- f. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

14.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 14.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel bedraagt niet meer dan 75 m²;
- b. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van horeca bedraagt niet meer dan 320 m², met dien verstande dat de keuken, opslagruimten en buitenterrassen daarbij niet worden meegerekend;
- c. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 15 Dagrecreatie 1

15.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'dagrecreatie 1' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een trekkermuseum;
- b. ondergeschikte horeca-activiteiten;
- c. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 16 Detailhandel

16.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'detailhandel' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. grootschalige detailhandelsbedrijven met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan;
- b. nevenfuncties zoals aangegeven in 16.2;
- c. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

16.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 16.1 toelaatbare gebruik geldt het volgende:

- a. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdfunctie, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 17 Groen

17.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. groenvoorzieningen en beplanting, waterpartijen en sloten;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik.
- c. toegangspaden;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

17.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 17.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. extensief dagrecreatief medegebruik waardoor de afscherpende functie van het groen onevenredig afneemt of de natuurlijke kwaliteiten van het groen onevenredig worden aangetast, is niet toegestaan.

Artikel 18 Horeca

18.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'horeca' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. horecabedrijf uit maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten met een maximale oppervlakte in gebruik zoals aangegeven in het plan;
- b. nevenfuncties zoals aangegeven in 18.2;
- c. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

18.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 18.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor de verkoop van producten geproduceerd en/of gerelateerd aan de feitelijke bedrijfsvoering, mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdfunctie, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 19 Jachthaven

19.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. havens en aanlegplaatsen;
- b. water;
- c. bedrijfsmatige, recreatieve en horecamatige activiteiten die functioneel verbonden zijn met de haven;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 20 Manege

20.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'manege' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een manege;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. nevenfuncties zoals aangegeven in 20.2;
- d. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- e. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

20.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 20.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten of producten geproduceerd en/of gerelateerd aan de feitelijke bedrijfsvoering, mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;

- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 21 Natuur

21.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. behoud, herstel en versterking van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van zowel beboste als niet beboste gronden zoals poelen, waterpartijen, waterlopen en graslanden;
- b. vliedbergen;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen en paden.

21.2 Werken en werkzaamheden

21.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verleggen of verwijderen van boven- en ondergrondse kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, waterpartijen of vaarten;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- e. het verwijderen van oevervegetatie;
- f. het kappen of vellen van houtopstanden, met dien verstande dat hiervan zijn uitgezonderd beschermwaardige bomen: hiervoor geldt het bepaalde in artikel 144.

21.2.2 Uitzondering van het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de natuurwaarden en/of de landschappelijke waarden.

21.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de natuurwaarden en/of landschappelijke kwaliteiten.

Artikel 22 Nutsvoorziening

22.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'nutsvoorziening' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een radartoren;
- b. gemalen;
- c. gsm-masten en antennes;
- d. overige nutsvoorzieningen;
- e. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 23 Sport

23.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'sport' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. veldsporten;
- b. andersoortige sportieve activiteiten in verenigingsverband zoals tennis, hondensport en (kruis)boogschieten;
- c. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 24 Verblijfsrecreatie

24.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'verblijfsrecreatie' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. de plaatsing van ten hoogste 32 kampeermiddelen;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

24.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in 24.1 toelaatbare gebruik geldt dat de plaatsing van kampeermiddelen is toegestaan mits:

- a. per kampeermiddel ten minste 20 m² onbebouwde en onoverdekte ruimte aanwezig is;
- b. per kampeermiddel ten minste 1,1 parkeerplaats aanwezig is;
- c. het afvalwater op een zorgvuldige wijze wordt afgevoerd;
- d. het terrein voldoende veilig is waaronder mede begrepen de aanwezigheid van een goede, bereikbare blusvoorziening met voldoende capaciteit in relatie tot het aantal kampeermiddelen en een plan voor calamiteitenbestrijding;
- e. er geen sprake is van kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren ontstaan;
- f. rond het terrein voor de plaatsing van kampeermiddelen een goede landschappelijke inpassing is gerealiseerd met een breedte van ten minste 5 m zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing is gericht op de instandhouding ervan.

Artikel 25 Verblijfsrecreatie 1

De gronden met de indicatieve aanduiding 'verblijfsrecreatie 1' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. recreatievoorzieningen;
- b. opslag;
- c. een recreatieappartement met een bewoonbaar vloeroppervlak van ten hoogste 185 m²;
- d. educatieve doeleinden;
- e. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 26 Verkeer

26.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van gronden voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 2 doorgaande rijstroken, alsmede invoegstroken, opstelstroken, busstroken, parkeerstroken, voet- en fietspaden;
- b. een goederenspoorlijn;
- c. een cultuurhistorische recreatieve spoorlijn met de daarbij behorende:
 1. additionele voorzieningen;
 2. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de cultuurhistorische recreatieve spoorlijn;
 3. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 4. de bescherming van de cultuurhistorische, landschapswaarden en/of natuurwaarden;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 27 Verzorgingsplaats

27.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'verzorgingsplaats' en de daarbij aansluitende gronden mogen tevens worden gebruikt voor:

- a. ter plaatse van Westerscheldetunnelweg 1:
 - 1. maximaal twee verkooppunten motorbrandstoffen, één aan iedere zijde van de weg;
 - 2. maximaal twee horecagelegenheden, één aan iedere zijde van de weg;
 - 3. op- en overstapruimten, wachtruimten, fietsenstallingen, tolloketten;
- b. beheer en onderhoud van de Westerscheldetunnel;
- c. bij deze functie behorende voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

27.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 27.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit bij een verkooppunt motorbrandstoffen en tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 125 m²;
- b. horecagelegenheden, op- en overstapruimten en wachtruimten mogen niet worden opgericht binnen een veiligheidszone van 80 m van een LPG-vulpunt.

Artikel 28 Volkstuin

28.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'volkstuin' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. volkstuinen;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 29 Water - Deltawater

29.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van gronden voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden samenhangend met deltawater;
- b. aan- en afvoer van water;
- c. vaar- en waterwegen voor beroeps- en recreatievaart;
- d. havens en aanlegplaatsen voor zover aangeduid in het plan;
- e. visserij;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals voorzieningen voor de geleiding van de scheepvaart.

29.2 Werken en werkzaamheden

29.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- e. het verwijderen van oeervervegetaties.

29.2.2 Uitzonderingen op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

29.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de natuurwaarden en/of de landschappelijke waarden.

29.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften voorschrijven om schade aan de natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de natuurwaarden en/of landschappelijke kwaliteiten.

Artikel 30 Waterkering

30.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluizen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
- b. wegen met doorgaande rijstroken (opstelstroken daaronder begrepen), voet- en fietspaden;
- c. havens en aanlegplaatsen voor zover aangeduid in het plan;
- d. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. agrarisch grondgebruik zoals het (hobbymatig) weiden van dieren;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, toegangswegen en paden.

30.2 Werken en werkzaamheden

30.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het verharderen, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen.

30.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

30.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de waterkerende functie van de waterkering;
- b. vooraf de beheerder van de waterkering gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van het belang van de waterkering.

Artikel 31 Windturbine

31.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. één windturbine;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen zoals kabel-, meet- en regelstations.

Artikel 32 Wonen

32.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'wonen' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. het huisvesten van personen in een woning met bijbehorende erven en tuinen;
- b. nevenfuncties zoals aangegeven in 32.2;
- c. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

32.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in 32.1 toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het gebruik ten behoeve van een erf is beperkt tot de gronden die direct grenzen aan de woning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning en waarbij voorts geldt dat:
 1. tot het erf worden gerekend de gronden die in gebruik zijn voor onder andere verhardingen, terrassen, in- en uitritten, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het wonen;
 2. de omvang van het erf staat in verhouding tot de aanwezige woning en de locatie van de aanwezige woning, hetgeen in ieder geval betekent dat gronden die op een afstand van meer dan 35 m van de woning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn gelegen niet als erf worden aangemerkt;
 3. tuinen onderscheiden zich van het erf doordat er overwegend sprake is van beplantingen en er geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. het gebruik van de woning en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken en onbebouwde gronden ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de woning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de hoofdfunctie, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;

- de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 33 Bedrijfswoning uitgesloten

Voor de functie op deze indicatief aangeduide locatie is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.

Artikel 34 Surfschool

Toegestaan is tevens het gebruik voor een surfschool.

Artikel 35 Evenemententerrein Jumpin' de Weel

Toegestaan is tevens het gebruik ten behoeve van een groot en meerdaags paardensport evenement.

Voor het toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het evenement is éénmaal per jaar toegestaan;
- b. het evenement mag gedurende twee weken worden gehouden, opbouw en afbreken niet meegerekend.

Artikel 36 Bezoekerscentrum

Toegestaan is tevens het gebruik ten behoeve van:

- a. een milieu-educatief bezoekerscentrum;
- b. werkplaats voor natuuronderhoud;
- c. ondergeschikte horeca- en dagrecreatieve activiteiten.

Artikel 37 Educatie

Toegestaan is tevens het gebruik ten behoeve van educatie.

Artikel 38 Tunnel

Toegestaan is tevens het gebruik ten behoeve van een tunnelverbinding onder de Westerschelde.

Artikel 39 Maximale oppervlakte in gebruik

Voor de functie op deze indicatief aangeduide locatie bedraagt de maximale oppervlakte in gebruik zoals bedoeld in de regels: $\langle \text{strong data-attribute}=\text{"waarde1"} \rangle x \langle / \text{strong} \rangle \text{m}^2$, zijnde de maximale oppervlakte in gebruik zoals vermeld in het plan.

Artikel 40 Algemeen toelaatbare functies

40.1 Huidig en rechtstreeks toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

algemeen:

- a. ter plaatse van en in de directe omgeving van de indicatieve aanduiding: de aangegeven hoofdfunctie zoals aangeduid in dit plan;
- b. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- c. niet-bedrijfsmatig particulier, hobbymatig gebruik van vergunde, solitaire gebouwen zoals voormalige fruitschuren, veldschuren of spooremlacements;
- d. agrarisch grondgebruik met dien verstande dat:
 1. bij de aanleg van nieuwe fruitboomgaarden een uit oogpunt van volksgezondheid minimale afstand van 50 m tot woningen en daarbij behorende erven en tuinen in acht moet worden genomen;
 2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
 3. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de Kleinschalige polders en de Grootchalige polders zoals bedoeld in '7 Mag het toelaatbare gebruik en het bouwen op deze locatie ook veranderen';
 4. tot agrarisch grondgebruik ook wordt gerekend de aanleg van waterbassins, geen bouwwerken zijnde, in fruitgaarden;
 5. het aanleggen van voorzieningen voor paarden (paardenbak) uitsluitend is toegestaan:
 - in aansluiting op de bebouwing die aanwezig is op het bouwperceel waartoe ook de voorzieningen voor paarden behoren;
 - maar niet vóór de voorgevelrooilijn;

verkeer:

- e. op het moment van vaststelling van het plan bestaande wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstroken, alsmede bijbehorende opstelstroken en busstroken, met dien verstande dat:
 1. bij aanpassing van het profiel of geringe aanpassingen van het tracé van deze bestaande wegen:
 - de aanpassing uit oogpunt van verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid noodzakelijk is;
 - er geen onevenredige geluidsoverlast zal optreden;
 - - indien sprake is van kenmerkende wegbeplanting - de kenmerkende wegbeplanting in stand wordt gehouden of met de herplant van wegbeplanting op peil blijft;
 2. de aanleg van geheel nieuwe wegen niet is toegestaan;
- f. op het moment van vaststelling van het plan bestaande voet- en fietspaden met dien verstande dat:
 1. bij aanpassing van het profiel of geringe aanpassingen van het tracé van bestaande voet- en fietspaden:
 - de aanpassing uit oogpunt van verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid noodzakelijk is;
 - – indien sprake is van kenmerkende wegbeplanting – de kenmerkende wegbeplanting in stand wordt gehouden of met de herplant van wegbeplanting op peil blijft;
 2. bij de aanleg van geheel nieuwe voet- en fietspaden:
 - het tracé vormt een belangrijke schakel in het toeristisch netwerk voor fietsers en voetgangers;
 - of heeft een lokale functie ('ommetje');
 - of vormt de oplossing van een verkeersonveilige bestaande situatie;
 - er is sprake van een verkeersveilige nieuwe situatie;
 - er zal geen onevenredige overlast in de vorm van geluid of andersoortige hinder optreden;

natuur en landschap:

- g. lijnvormige en/of kleinschalige solitaire natuur- en landschapselementen met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuurelementen en nieuwe landschapselementen niet leidt tot onevenredige beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de functies in de directe omgeving;
- h. waterlopen, waterpartijen en bluswatervoorzieningen;
- i. tuinen aansluitend bij woongebruik (burgerwoningen of bedrijfs- en dienstwoningen) met dien verstande dat het gebruik ten behoeve van tuinen niet is toegestaan aansluitend aan fruitboomgaarden indien er geen afschermende maatregelen zijn genomen;
- j. groengebied, met dien verstande dat:
 - 1. aanleg en gebruik is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'groenvoorziening';
 - 2. de aanleg niet leidt tot onevenredige beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de functies in de directe omgeving;

overig:

- k. extensief dagrecreatief medegebruik;
- l. overdraaiende wieken van in het plan toegestane windturbines;
- m. gsm-masten;
- n. voorzieningen die horen bij de toegelaten functies zoals groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en voorzieningen voor de verkeersgeleiding bij wegen, uitingen van kunstzinnigheid en reclame-uitingen;
- o. voor deze reclame-uitingen geldt dat:
 - 1. deze beperkt van afmetingen moeten zijn;
 - 2. niet ontsierend zijn in het landschap en bij het perceel;
 - 3. geen afbreuk mogen doen aan de verkeersveiligheid.

40.2 Verboden gebruik

Het is verboden:

- a. gronden op een andere wijze te gebruiken dan toegestaan;
- b. bij een paardenbak en vergelijkbare voorzieningen een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, te gebruiken;
- c. het storten en lozen van bagger en grondspecie; het gebruik van gronden als tijdelijk of permanent gronddepot;
- d. hoogopgaande beplantingen aan te brengen op de gronden die zijn aangeduid met 'walradarketen 1' of 'walradarketen 2'.

40.3 Afwijken voor tijdelijk baggerdepot

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 40.2 onder c en een tijdelijke baggerdepot toestaan indien:

- a. sprake is van een tijdelijke voorziening, die verband houdt met een uit te voeren werk of werkzaamheden;
- b. na afloop van het tijdelijke gebruik de oorspronkelijke situatie wordt hersteld;
- c. het tijdelijke baggerdepot niet wordt aangelegd op gronden met de functie Natuur of Waterkering.

40.4 Afwijken voor fruitboomgaarden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 40.1 onder c.1 en een fruitboomgaard op minder dan 50 m tot woningen en daarbij behorende erven en tuinen toestaan indien:

- a. er uit oogpunt van volksgezondheid afdoende afschermende maatregelen zijn genomen.

Artikel 41 Algemeen toelaatbare functies in kwetsbare gebieden

41.1 Huidig en rechtstreeks toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

algemeen:

- a. ter plaatse van en in de directe omgeving van de indicatieve aanduiding: de aangegeven hoofdfunctie zoals aangeduid in dit plan;
- b. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 5 Vergunde nevenactiviteiten;
- c. niet-bedrijfsmatig particulier, hobbymatig gebruik van vergunde, solitaire gebouwen zoals voormalige fruitschuren, veldschuren of spooremlacements;
- d. agrarisch grondgebruik met dien verstande dat:
 1. bij de aanleg van nieuwe fruitboomgaarden een uit oogpunt van volksgezondheid minimale afstand van 50 m tot woningen en daarbij behorende erven en tuinen in acht moet worden genomen;
 2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
 3. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de Kleinschalige polders en de Grootchalige polders zoals bedoeld in '7 Mag het toelaatbare gebruik en het bouwen op deze locatie ook veranderen';
 4. tot agrarisch grondgebruik ook wordt gerekend de aanleg van waterbassins, geen bouwwerken zijnde, in fruitgaarden;
 5. het aanleggen van voorzieningen voor paarden (paardenbak) uitsluitend is toegestaan:
 - in aansluiting op de bebouwing die aanwezig is op het bouwperceel waartoe ook de voorzieningen voor paarden behoren;
 - maar niet vóór de voorgevelrooilijn;

verkeer:

- e. op het moment van vaststelling van het plan bestaande wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken en busstroken, met dien verstande dat:
 1. bij aanpassing van het profiel of geringe aanpassingen van het tracé van deze bestaande wegen:
 - de aanpassing uit oogpunt van verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid noodzakelijk is;
 - er geen onevenredige geluidsoverlast zal optreden;
 - - indien sprake is van kenmerkende wegbeplanting - de kenmerkende wegbeplanting in stand wordt gehouden of met de herplant van wegbeplanting op peil blijft;
 2. de aanleg van geheel nieuwe wegen niet is toegestaan;
- f. op het moment van vaststelling van het plan bestaande voet- en fietspaden met dien verstande dat:
 1. bij aanpassing van het profiel of geringe aanpassingen van het tracé van bestaande voet- en fietspaden:
 - de aanpassing uit oogpunt van verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid noodzakelijk is;
 - – indien sprake is van kenmerkende wegbeplanting – de kenmerkende wegbeplanting in stand wordt gehouden of met de herplant van wegbeplanting op peil blijft;
 2. de aanleg van geheel nieuwe voet- en fietspaden niet is toegestaan;

natuur en landschap:

- g. lijnvormige en/of kleinschalige solitaire natuur- en landschapselementen met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuurelementen en nieuwe landschapselementen niet leidt tot onevenredige beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de functies in de directe omgeving;
- h. bestaande tuinen;
- i. waterlopen, waterpartijen en bluswatervoorzieningen;

overig:

- j. extensief dagrecreatief medegebruik;
- k. voorzieningen die horen bij de toegelaten functies zoals groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en voorzieningen voor de verkeersgeleiding bij wegen, uitingen van kunstzinnigheid en reclame-uitingen;
- l. voor deze reclame-uitingen geldt dat:
 - 1. deze beperkt van afmetingen moeten zijn;
 - 2. niet ontsierend zijn in het landschap en bij het perceel;
 - 3. geen afbreuk mogen doen aan de verkeersveiligheid.

41.2 Verboden gebruik

Het is verboden:

- a. gronden op een andere wijze te gebruiken dan toegestaan;
- b. bij een paardenbak en vergelijkbare voorzieningen een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, te gebruiken;
- c. het storten en lozen van bagger en grondspecie; het gebruik van gronden als tijdelijk of permanent gronddepot;
- d. hoogopgaande beplantingen aan te brengen op de gronden die zijn aangeduid met 'walradarketen 1' of 'walradarketen 2'.

Artikel 42 Groenvoorziening

Deze gronden zijn tevens aangewezen als 'groenvoorziening'.

Artikel 43 Walradarketen 1

Deze gronden zijn tevens aangewezen als 'walradarketen 1'.

Artikel 44 Walradarketen 2

Deze gronden zijn tevens aangewezen als 'walradarketen 2'.

Hoofdstuk 2 Wat mag ik op deze locatie bouwen (bouwregels)

Artikel 45 Specifieke bouwaanduiding windturbine

Toegestaan zijn:

- a. windturbines tot de aangegeven ashoogte van <strong data-attribute="waarde1">x m, zijnde de ashoogte zoals vermeld in het plan;
- b. daarbij noodzakelijke bebouwing voor de exploitatie van de windturbine;
- c. waarbij voldaan wordt aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 46 Bebouwing ten behoeve van een indicatief begrensde functie

Ter plaatse van en in de directe omgeving van de met een indicatieve aanduiding aangegeven functie mag worden gebouwd ten behoeve van deze functie en in overeenstemming met de regels die voor de bebouwing ten behoeve van deze functie gelden.

Artikel 47 Specifieke bouwaanduiding agrarisch bedrijf

47.1 Bouwregels

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functies Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf of Agrarisch - intensieve kwekerij geldt het volgende:

- a. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- b. de hierna onder c tot en met j genoemde bebouwing is uitsluitend toegestaan:
 1. binnen het opgenomen suggestievlak voor bebouwing - waarbij suggestievlakken die zijn verbonden met een relatieteken geacht worden samen één suggestievlak te vormen -, dan wel;
 2. ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van:
 - ten hoogste 1 ha met zijden die gelet op de lengte-breedte verhouding passend zijn in de omgeving met dien verstande dat geen van de zijden langer is dan 175 m; het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden; indien al sprake is van een overschrijding is een relatieteken opgenomen;
 - bouwblokken die zijn verbonden met een relatieteken worden geacht samen één bouwblok te vormen;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievlak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - waarbij de situering van nieuwe gebouwen afgestemd moet worden op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - waarbij geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
 3. met dien verstande dat bebouwing ook kan worden toegestaan ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van ten hoogste 1,5 ha met zijden met een maximale lengte van 175 m indien:
 - het bouwblok van 1 ha is benut en redelijkerwijs geen ruimte meer biedt voor verdere bedrijfsontwikkeling;
 - het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden; indien al sprake is van een overschrijding is een relatieteken opgenomen;
 - bouwblokken die zijn verbonden met een relatieteken worden geacht samen één bouwblok te vormen;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievlak, dan gelden de regels van het bouwblok;

- de situering van nieuwe gebouwen afgestemd moet worden op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
- c. per suggestievlak dan wel bouwblok is ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij anders aangegeven in het plan;
- d. voor de bedrijfswoning geldt:
1. er worden geen nieuwe bedrijfswoningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 3. bij herbouw van de bedrijfswoning binnen het suggestievlak dan wel bouwblok:
 - mag niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - komt het uitwendige karakter van de nieuwe bedrijfswoning overeen met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 4. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van de bedrijfswoning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- e. per bedrijfswoning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:
1. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 3. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 4. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 5. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 45°;
 6. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- f. per suggestievlak dan wel bouwblok zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan; voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt:
1. de situering is passend gelet op de situering van bestaande bedrijfsgebouwen en daarbij blijft, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het suggestievlak dan wel bouwblok gewaarborgd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 3. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen vastgelegd;
- g. voor teeltondersteunende kassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
1. als ondersteuning van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

- 2. tot een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;
- h. voor gebouwen ten behoeve van een neventak aquacultuur geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;
- i. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterrainen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- j. voor silo's geldt het volgende:
 - 1. sleufsilo's zijn uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte van 3,5 m;
 - 2. overige silo's en melktanks zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- k. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- l. binnen het suggestievlak dan wel bouwblok zijn overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

47.2 Indieningsvereisten

Bij aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen wordt door initiatiefnemers in ieder geval ook een tekening overlegd van het – eventueel gewijzigde – bouwblok met alle aanwezige bebouwing zodat eenvoudig bepaald kan worden of de aangevraagde bebouwing binnen het bouwblok is gesitueerd.

Artikel 48 Specifieke bouwaanduiding neventak intensieve veehouderij

48.1 Bouwregel

De bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een intensieve veehouderij mag niet worden vergroot.

48.2 Afwijking bouwen voor neventak intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 48.1 bepaalde voor vergroting van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij tot ten hoogste 2.100 m² waarbij geldt:

- a. na uitbreiding is nog steeds sprake van een nevenactiviteit; de agrarisch deskundige wordt hierover schriftelijk advies gevraagd;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 49 Specifieke bouwaanduiding glastuinbouwbedrijf

49.1 Bouwregels

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Agrarisch - glastuinbouw geldt het volgende:

- a. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- b. de hierna onder c tot en met h genoemde bebouwing is uitsluitend toegestaan:
 1. binnen het opgenomen suggestievlak voor bebouwing, dan wel;
 2. ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van:
 - ten hoogste 2 ha met zijden die gelet op de lengte-breedte verhouding passend zijn in de omgeving met dien verstande dat geen van de zijden langer is dan 250 m; het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievlak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - waarbij de situering van nieuwe gebouwen afgestemd wordt op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - waarbij geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
 - met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding uitgesloten', in afwijking van het in dit artikel bepaalde, geen uitbreiding plaats mag vinden van de bestaande bedrijfsgebouwen en bestaande kassen;
- c. per suggestievlak dan wel bouwblok is ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij anders aangegeven in het plan;
- d. voor de bedrijfswoning geldt:
 1. er worden geen nieuwe bedrijfswoningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 3. bij herbouw van de bedrijfswoning binnen het suggestievlak dan wel bouwblok:
 - mag niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - komt het uitwendige karakter van de nieuwe bedrijfswoning overeen met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 4. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van de bedrijfswoning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- e. per bedrijfswoning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:

1. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 3. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 4. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 5. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 45°;
 6. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- f. per suggestievlak dan wel bouwblok zijn bedrijfsgebouwen, kassen en overkappingen toegestaan; voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen, kassen en overkappingen geldt:
1. de situering is passend gelet op de situering van bestaande bedrijfsgebouwen en daarbij blijft, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het suggestievlak dan wel bouwblok gewaarborgd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 3. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen vastgelegd;
- g. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterreinen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- h. voor silo's geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
- i. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- j. binnen het suggestievlak dan wel bouwblok zijn overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

49.2 Indieningsvereisten

Bij aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen wordt door initiatiefnemers in ieder geval ook een tekening overlegd van het – eventueel gewijzigde – bouwblok met alle aanwezige bebouwing zodat eenvoudig bepaald kan worden of de aangevraagde bebouwing binnen het bouwblok is gesitueerd.

Artikel 50 Uitbreiding niet toegestaan

Voor de functie op deze indicatief aangeduide locatie is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding uitgesloten' opgenomen.

Artikel 51 Specifieke bouwaanduiding intensieve veehouderij

51.1 Bouwregels

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Agrarisch - intensieve veehouderij geldt het volgende:

- a. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- b. de hierna onder c tot en met j genoemde bebouwing is uitsluitend toegestaan:
 1. binnen het opgenomen suggestievlak voor bebouwing, dan wel;
 2. ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van:
 - ten hoogste 1 ha met zijden die gelet op de lengte-breedte verhouding passend zijn in de omgeving met dien verstande dat geen van de zijden langer is dan 175 m; het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievlak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - waarbij de situering van nieuwe gebouwen afgestemd wordt op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - waarbij geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
 3. met dien verstande dat bebouwing ook kan worden toegestaan ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van ten hoogste 1,5 ha met zijden met een maximale lengte van 175 m indien:
 - het bouwblok van 1 ha is benut en redelijkerwijs geen ruimte meer biedt voor verdere bedrijfsontwikkeling;
 - het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievlak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - de situering van nieuwe gebouwen afgestemd wordt op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;

4. buiten een suggestievlak dan wel bouwblok in gebruik voor de pelsdierenhouderij uitsluitend voor zover het bestaande, op het moment van inwerkingtreding van het plan aanwezige sheds betreft;
- c. per suggestievlak dan wel bouwblok is ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij anders aangegeven in het plan;
- d. voor de bedrijfswoning geldt:
 1. er worden geen nieuwe bedrijfswoningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 3. bij herbouw van de bedrijfswoning binnen het suggestievlak dan wel bouwblok:
 - mag niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - komt het uitwendige karakter van de nieuwe bedrijfswoning overeen met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 4. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van de bedrijfswoning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- e. per bedrijfswoning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:
 1. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 3. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaande bijbehorend bouwwerk;
 4. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 5. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 45°;
 6. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- f. per suggestievlak dan wel bouwblok zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan; voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt:
 1. de situering is passend gelet op de situering van bestaande bedrijfsgebouwen en daarbij blijft, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het suggestievlak dan wel bouwblok gewaarborgd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 3. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen vastgelegd;
- g. voor teeltondersteunende kassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
 1. als ondersteuning van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 2. tot een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;
- h. de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een intensieve veehouderij mag niet worden vergroot;
- i. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterreinen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

- j. voor silo's geldt het volgende:
 1. sleufsilo's zijn uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte van 3,5 m;
 2. overige silo's zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- k. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- l. binnen het suggestieveld dan wel bouwblok zijn overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

51.2 Indieningsvereisten

Bij aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen wordt door initiatiefnemers in ieder geval ook een tekening overlegd van het – eventueel gewijzigde – bouwblok met alle aanwezige bebouwing zodat eenvoudig bepaald kan worden of de aangevraagde bebouwing binnen het bouwblok is gesitueerd.

51.3 Afwijking voor vergroting bedrijfsvloeroppervlakte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 51 onder i voor vergroting van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de intensieve veehouderij waarbij geldt:

- a. er wordt een significante bijdrage geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf waarbij de omvang van de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de mate waarin sprake is van verduurzaming;
- b. de uitbreiding is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; de agrarisch deskundige wordt hierover schriftelijk advies gevraagd;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
- e. uitbreiding is mogelijk tot ten hoogste 5.000 m² of, indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte groter is dan 5.000 m², eenmalig met ten hoogste 10% van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte;
- f. bij de vergroting van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte met meer dan 20 % moet tevens sprake zijn van een aantoonbare kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Borsele, waarbij de provinciale 'Handreiking verevening' zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het plan, zal worden gehanteerd;
- g. indien het toepassen van het Beter Leven Keurmerk (1 ster) ten aanzien van dierenwelzijn een groter bedrijfsvloeroppervlak voor de pluimveehouderij vergt, is het bepaalde omtrent bedrijfsvloeroppervlak onder e, niet van toepassing; deze uitzondering is uitsluitend van toepassing indien en voor zover een bedrijf bij toepassing van genoemd keurmerk minder dieren zou mogen houden dan in de huidige planologisch vergunde situatie;
- h. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 52 Specifieke bouwaanduiding agrarisch en/of agrarisch aanverwant bedrijf

52.1 Bouwregels

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Bedrijf - agrarisch aanverwant of Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf geldt het volgende:

- a. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- b. de hierna onder c tot en met j genoemde bebouwing is uitsluitend toegestaan:
 1. binnen het opgenomen suggestievak voor bebouwing, dan wel;
 2. ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van:
 - ten hoogste 1 ha met zijden die gelet op de lengte-breedte verhouding passend zijn in de omgeving met dien verstande dat geen van de zijden langer is dan 175 m; het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - waarbij de situering van nieuwe gebouwen afgestemd wordt op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - waarbij geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
 3. met dien verstande dat bebouwing ten behoeve van agrarisch gebruik ook kan worden toegestaan ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van ten hoogste 1,5 ha met zijden met een maximale lengte van 175 m indien:
 - sprake is van een indicatief begrensde functie Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf;
 - het bouwblok van 1 ha is benut en redelijkerwijs geen ruimte meer biedt voor verdere agrarische bedrijfsontwikkeling;
 - het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - de situering van nieuwe gebouwen afgestemd moet worden op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
- c. per suggestievlak dan wel bouwblok is ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij anders aangegeven in het plan;
- d. voor de bedrijfswoning geldt:
1. er worden geen nieuwe bedrijfswoningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 3. bij herbouw van de bedrijfswoning binnen het suggestievlak dan wel bouwblok:
 - mag niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - komt het uitwendige karakter van de nieuwe bedrijfswoning overeen met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 4. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van de bedrijfswoning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- e. per bedrijfswoning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:
1. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 3. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk;
 4. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 5. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 45°;
 6. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- f. per suggestievlak dan wel bouwblok zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan; voor nieuwe bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt:
1. de situering is passend gelet op de situering van bestaande bedrijfsgebouwen en daarbij blijft, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het suggestievlak dan wel bouwblok gewaarborgd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 3. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen vastgelegd;
- g. voor teeltondersteunende kassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
1. als ondersteuning van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 2. tot een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;
- h. voor gebouwen ten behoeve van een neventak aquacultuur geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;

- i. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterreinen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- j. voor silo's geldt het volgende:
 - 1. sleufsilos zijn uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte van 3,5 m;
 - 2. overige silos zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- k. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- l. binnen het suggestievlak dan wel bouwblok zijn overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

52.2 Indieningsvereisten

Bij aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen wordt door initiatiefnemers in ieder geval ook een tekening overlegd van het – eventueel gewijzigde – bouwblok met alle aanwezige bebouwing zodat eenvoudig bepaald kan worden of de aangevraagde bebouwing binnen het bouwblok is gesitueerd.

Artikel 53 Specifieke bouwaanduiding manege

53.1 Bouwregels

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Manege geldt het volgende:

- a. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- b. de hierna onder c tot en met h genoemde bebouwing is uitsluitend toegestaan:
 1. binnen het opgenomen suggestievlak voor bebouwing, dan wel;
 2. ter plaatse van de indicatieve aanduiding en binnen het daarbij aansluitende oppervlak (bouwblok) van:
 - ten hoogste 1 ha met zijden die gelet op de lengte-breedte verhouding passend zijn in de omgeving met dien verstande dat geen van de zijden langer is dan 175 m; het bouwblok kan vierkant, rechthoekig, een combinatie daarvan of meerhoekig zijn;
 - het bouwblok mag een openbare weg niet overschrijden;
 - waarbij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, te allen tijde binnen het bouwblok gesitueerd moeten blijven; indien eenmaal gekozen voor realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 71 en/of 72, buiten het suggestievlak, dan gelden de regels van het bouwblok;
 - waarbij de situering van nieuwe gebouwen afgestemd wordt op de situering en lengterichting van de aanwezige bebouwing;
 - waarbij, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het bouwblok vanaf de openbare weg is gewaarborgd;
 - waarbij geen bebouwing is toegestaan voor de voorgevelrooilijn;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - waarbij niet gebouwd mag worden binnen een afstand van 5 m tot een bouwperceelsgrens;
- c. per suggestievlak dan wel bouwblok is ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij anders aangegeven in het plan;
- d. voor de bedrijfswoning geldt:
 1. er worden geen nieuwe bedrijfswoningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 3. bij herbouw van de bedrijfswoning binnen het suggestievlak dan wel bouwblok:
 - mag niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - komt het uitwendige karakter van de nieuwe bedrijfswoning overeen met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 4. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van de bedrijfswoning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- e. per bedrijfswoning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:
 1. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;

2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 3. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk;
 4. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 5. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 45°;
 6. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- f. per suggestievlak dan wel bouwblok zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan; voor nieuwe bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt:
1. de bebouwing is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de situering is passend gelet op de situering van bestaande bedrijfsgebouwen en daarbij blijft, voor zover mogelijk, de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen op het suggestievlak dan wel bouwblok gewaarborgd;
 3. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 4. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen vastgelegd;
- g. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterreinen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- h. voor silo's geldt het volgende:
1. sleufsilos zijn uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte van 3,5 m;
 2. overige silos zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- i. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- j. binnen het suggestievlak dan wel bouwblok zijn overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

53.2 Indieningsvereiste

Bij aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen wordt door initiatiefnemers in ieder geval ook een tekening overlegd van het – eventueel gewijzigde – bouwblok met alle aanwezige bebouwing zodat eenvoudig bepaald kan worden of de aangevraagde bebouwing binnen het bouwblok is gesitueerd.

Artikel 54 Specifieke bouwaanduiding niet agrarisch bedrijf

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functies Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Horeca, Dagrecreatie, Dagrecreatie 1 of Verblijfsrecreatie 1, inclusief de medegebruiksfuncties, geldt het volgende:

- a. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- b. bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning met vrijstaande bijbehorende bouwwerken) is toegestaan tot de maximale bebouwingsoppervlakte zoals aangegeven in het plan:
 1. waarbij de afstand tot de bouwperceelsgrens ten minste 5 m bedraagt;
 2. waarbij geen bebouwing is toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- c. per indicatief begrensde functie is ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij anders aangegeven in het plan;
- d. voor de bedrijfswoning geldt:
 1. er worden geen nieuwe bedrijfswoningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 3. bij herbouw van de bedrijfswoning binnen het bouwblok:
 - mag niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - komt het uitwendige karakter van de nieuwe bedrijfswoning overeen met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 4. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van de bedrijfswoning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- e. per bedrijfswoning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:
 1. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 2. de onderlinge afstand tussen de bedrijfswoning en de op hetzelfde bouwperceel te realiseren vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 m mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 4. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk;
 5. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 6. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 45°;
 7. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m;
- f. per indicatief begrensde functie zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan; voor nieuwe bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt:
 1. de situering is passend gelet op de situering van bestaande bedrijfsgebouwen;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- g. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterrainen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- h. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;

- i. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van het gebruik zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m, tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

Artikel 55 Specifieke bouwaanduiding begraafplaats

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Begraafplaats geldt het volgende:

- a. bebouwing is toegestaan:
 - 1. naar de aard en tot de omvang die noodzakelijk is voor het gebruik als begraafplaats;
 - 2. waarbij voldaan wordt aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 - 3. waarbij er geen sprake is van een onevenredige beperking van het gebruik van de aangrenzende percelen en bedrijven.

Artikel 56 Specifieke bouwaanduiding cultuurhistorie

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Cultuurhistorie geldt het volgende:

- a. toegestaan is de bestaande bebouwing;
- b. bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden herbouwd op dezelfde locatie en in dezelfde omvang en met dezelfde verschijningsvorm waarbij voldaan wordt aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 57 Specifieke bouwaanduiding jachthaven

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de functie Jachthaven geldt het volgende:

- a. toegestaan zijn de bestaande gebouwen;
- b. toegestaan zijn de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aanleg van schepen en boten;
- c. bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden herbouwd op dezelfde locatie en in dezelfde omvang waarbij voldaan wordt aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 58 Specifieke bouwaanduiding nutsvoorziening

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Nutsvoorziening geldt het volgende:

- a. bebouwing is toegestaan:
 - 1. naar de aard en tot de omvang die noodzakelijk is voor het gebruik ten behoeve van het algemeen nut;
 - 2. waarbij er geen sprake is van een onevenredige beperking van het gebruik van de aangrenzende percelen en bedrijven;
 - 3. waarbij rekening wordt gehouden met minimaal aan te houden afstanden tot wegen uit oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 4. waarbij voldaan wordt aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 - 5. hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor het algemene nut zoals de radartoren en gsm-masten, zijn toegelaten tot een bouwhoogte waarbij geen ontoelaatbare verstoring plaatsvindt van de radar van vliegveld Woensdrecht, de veiligheid van het vliegverkeer Midden Zeeland is gewaarborgd en de optische vrije paden niet worden verstoord.

Artikel 59 Specifieke bouwaanduiding sportvoorzieningen

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Sport geldt het volgende:

- a. bebouwing is toegestaan:
 - 1. naar de aard en tot de omvang die noodzakelijk is voor het gebruik als sportterrein;
 - 2. waarbij er geen sprake is van een onevenredige beperking van het gebruik van de aangrenzende percelen en bedrijven;
 - 3. waarbij rekening wordt gehouden met minimaal aan te houden afstanden tot wegen uit oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 4. waarbij voldaan wordt aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 60 Specifieke bouwaanduiding verblijfsrecreatie

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Verblijfsrecreatie geldt het volgende:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan:
 - 1. tot een gezamenlijke omvang van maximaal 200 m² en een bouwhoogte van 4 m;
 - 2. waarbij er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke inpassing;
 - 3. waarbij rekening wordt gehouden met minimaal aan te houden afstanden tot wegen uit oogpunt van verkeersveiligheid;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m, tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4;
- c. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 61 Specifieke bouwaanduiding volkstuin

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Volkstuin geldt het volgende:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan:
 - 1. per volkstuintje tot een omvang van maximaal 10% van het volkstuintje en met een bouwhoogte van 4 m;
 - 2. waarbij er geen sprake is van een onevenredige beperking van het gebruik van de aangrenzende volkstuinen en percelen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4;
- c. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 62 Specifieke bouwaanduiding wonen

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Wonen inclusief de medegebruiksfuncties, geldt het volgende:

- a. toegestaan zijn:
 1. één hoofdgebouw met aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen ten behoeve van één woning;
 2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken met aangebouwde overkappingen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- b. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
- c. voor de woning geldt:
 1. vernieuwen en veranderen van de woning binnen het bestaande bouwvolume van de woning met de daarmee een geheel vormende ruimten (voormalige schuren en stallen en dergelijke) is toegestaan waarbij geldt dat:
 - het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd;
 2. uitbreiden van de woning, inclusief de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen, is toegestaan waarbij geldt dat:
 - niet gebouwd mag worden vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande woning;
 - het uitwendige karakter overeenkomstig de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' niet ingrijpend mag worden gewijzigd, waaronder in ieder geval wordt verstaan dat de goot- en bouwhoogte ten opzichte van de bestaande goot- en bouwhoogte met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
 - de afstand van de woning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
 3. nieuwbouw van een woning in combinatie met sloop van de bestaande woning is toegestaan waarbij geldt dat:
 - niet gebouwd mag worden vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande woning tenzij een locatie vóór deze voorgevelrooilijn uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieuoogpunt – waaronder geluid – aanvaardbaar is;
 - de afstand van de woning met aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
 - de afstand van de nieuwe woning tot de bestaande te slopen woning niet meer dan 10 m mag bedragen met dien verstande dat een grotere afstand mogelijk is indien er sprake blijft van een mate van concentratie van bebouwing, gelet op de situering van de overige aanwezige gebouwen;
 - het uitwendige karakter van de nieuwe woning overeen komt met de opgenomen typologie voor de woning zoals beschreven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit';
 - er worden geen nieuwe woningen binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd;
- d. per woning zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan waarbij geldt:
 1. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die als erf bij de woning mogen worden gebruikt;
 2. er is sprake van een bepaalde mate van concentratie van gebouwen waarbij de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en de op hetzelfde bouwperceel te realiseren vrijstaande bijbehorende bouwwerken in ieder geval niet meer dan 25 m mag bedragen;
 3. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken met aangebouwde overkappingen mag maximaal bedragen:
 - in geval het erf kleiner dan of gelijk is aan 100 m²: 50% van het erf;

- in geval het erf groter is dan 100 m² en kleiner dan of gelijk is aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 - in geval het erf groter is dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
4. er zijn geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de woning;
 5. bij uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag de goothoogte en de dakhelling niet meer bedragen dan die van het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk;
 6. in het geval dat een geheel nieuw vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,25 m bedragen;
 7. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30 ° en maximaal 45 °;
 8. de afstand van ieder vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
- e. voor gebouwen ten behoeve van sanitaire- en slechtweervoorzieningen bij kleinschalige kampeerterreinen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - f. van permanent aanwezige kampeermiddelen mag de oppervlakte ten hoogste 40 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m tenzij het bouwwerken betreft zoals genoemd in artikel 72.4.

Artikel 63 Specifieke bouwaanduiding verzorgingsplaats

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de indicatief begrensde functie Verzorgingsplaats geldt het volgende:

- a. gebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 20 m;
- c. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 64 Specifieke bouwaanduiding - verzorgingsplaats 1

Voor de toelaatbare bebouwing ten behoeve van de exploitatie, het beheer en onderhoud van de Westerscheldetunnel geldt het volgende:

- a. gebouwen zijn toegestaan:
 - 1. tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
 - 2. tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 12 m;
- c. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Artikel 65 Suggestievlak voor bebouwing

Voor de functie op deze locatie geldt het aangeduide suggestievlak voor bebouwing zoals opgenomen in artikel 47 Specifieke bouwaanduiding agrarisch bedrijf, artikel 49 Specifieke bouwaanduiding glastuinbouwbedrijf, artikel 51 Specifieke bouwaanduiding intensieve veehouderij, artikel 52 Specifieke bouwaanduiding agrarisch en/of agrarisch aanverwant bedrijf of artikel 53 Specifieke bouwaanduiding manege.

Artikel 66 Maximale oppervlakte bebouwd

Voor de functie op deze indicatief aangeduide locatie bedraagt de maximale bebouwingsoppervlakte zoals bedoeld in de regels: **<xm²**, zijnde de maximale bebouwingsoppervlakte zoals vermeld in het plan.

Artikel 67 Maximum aantal bedrijfswoningen

Voor de functie op deze indicatief aangeduide locatie bedraagt het aantal bedrijfswoningen: <strong data-attribute="waarde1">x, zijnde het aantal bedrijfswoningen zoals vermeld in het plan.

Artikel 68 Bouwen binnen een geluidszone industrielawaai

Indien en voorzover hier op grond van dit plan bebouwing is toegestaan geldt het volgende:

- a. bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming is uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 69 Bouwen binnen het gebied van de walradarketen 1

Bouwen binnen het gebied van 'walradarketen 1' is uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte die de hoogte van de aangrenzende dijk langs de Westerschelde niet overschrijdt.

Voor bebouwing hoger dan de dijk geldt dat bebouwing uitsluitend is toegestaan indien het belang van de walradarketen niet onevenredig wordt geschaad; hierover wordt de beheerder van de walradarketen advies gevraagd.

Artikel 70 Bouwen binnen het gebied van de walradarketen 2

Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² binnen het gebied van 'walradarketen 2' zijn uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte die de hoogte van de aangrenzende dijk langs de Westerschelde niet overschrijdt. Voor bebouwing groter dan 500 m² alsmede hoger dan de dijk geldt dat bebouwing uitsluitend is toegestaan indien het belang van de walradarketen niet onevenredig wordt geschaad; hierover wordt de beheerder van de walradarketen advies gevraagd.

Artikel 71 Bouwen anti-hagelgeneratoren en teeltondersteunende voorzieningen

Toegestaan zijn:

- a. anti-hagelgeneratoren;
- b. teeltondersteunende voorzieningen.

71.1 Anti-hagelgeneratoren

Voor anti-hagelgeneratoren geldt:

- a. anti-hagelgeneratoren zijn uitsluitend toegestaan op gronden in gebruik voor fruitgaarden.

71.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzover voor teeltondersteunende voorzieningen op gronden in agrarisch gebruik sprake is van bouwen geldt:

- a. voor lage tijdelijke permanente teeltondersteunende voorzieningen gelden geen specifieke voorwaarden;
- b. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan in Kerngebied de Poel en heggegebied Nisse;
- c. met uitzondering van Kerngebied de Poel en heggegebied Nisse zijn hoge tijdelijke en hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan waarbij geldt:
 1. boog- en gaas kassen zijn toegestaan in aansluiting op een agrarische suggestievlak dan wel bouwblok waarbij geldt:
 - de boog- en gaaskassen zijn en blijven teeltondersteunend aan een grondgebonden agrarisch teeltbedrijf;
 - de bouwhoogte van boog- en gaaskassen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
 - de oppervlakte van de boog- en gaaskassen bedraagt per suggestievlak dan wel bouwblok ten hoogste 1 ha;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan;
 2. regenkapten zijn toegestaan waarbij geldt:
 - de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan;
 3. stellingen en hagelnetten zijn toegestaan waarbij geldt:
 - de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
 - de netten en folies zijn ten hoogste 7 maanden per kalenderjaar uitgerold aanwezig;
 - de kleur van de netten en folies is wit of grijs;
 - de palen mogen jaarrond aanwezig zijn;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan;
 4. voor de toelaatbaarheid van teeltondersteunende kassen wordt verwezen naar artikel 47 , 51 en 52.

Artikel 72 Algemeen toelaatbare gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voorts zijn nog toegestaan:

72.1 Bestaande maten, afstanden en hoeveelheden

Met betrekking tot bestaande maten en afstanden gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge het plan is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of (bebouwings)oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge het plan is toegestaan, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval 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 lid 165.1 niet van toepassing.

72.2 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 72.1 onder c voor:

- a. het toestaan van herbouw van een gebouw met een 20 % kleinere inhoud dan wel een 20 % kleinere oppervlakte, op een andere locatie;

Hierbij geldt dat afwijking is toegestaan voor zover een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van:

- b. de woonsituatie;
 - c. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. de beeldkwaliteit van de panden op het perceel en van het erf;
- en geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
- e. de verkeersveiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

72.3 Gebouwen en overkappingen

De volgende gebouwen en overkappingen, uitsluitend ten behoeve van de toegelaten functie, waarbij het volgende geldt:

- a. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van schuilgelegenheden of stallen voor het hobbymatig houden van vee/paarden tot een maximale oppervlakte van 25 m² (inclusief overkappingen) per schuilgelegenheid waarbij geldt:
 1. deze bouwwerken zijn niet toegestaan op de gronden aangeduid als Waarde - Landschappelijke openheid in agrarisch gebied, Waarde - Natuur en landschapswaarden in agrarisch gebied, Waarde - Natuur en landschapswaarden op dijken, Groen, Natuur of Waterkering;
 2. de locatie van de bouwwerken zijn in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht passend in de omgeving;
 3. de locatie van de bouwwerken zorgt niet voor overlast en hinder voor omwonenden;
 4. bij de toepassing van een zadeldak bedraagt de goothoogte maximaal 2,5 m en de dakhelling maximaal 45° met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 5. bij de toepassing van een lessenaarsdak bedraagt de goothoogte aan de lage zijde maximaal 2 m en de dakhelling maximaal 20° met dien verstande dat de goothoogte aan de hoge zijde niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 6. op vergunde solitaire schuilgelegenheden met een oppervlakte van meer dan 25 m² is het bepaalde in 72.1 van toepassing;
- b. toelaatbaar zijn gebouwen en overkappingen van geringe omvang voor natuuronderhoud, -beheer, natuurrecreatie of -educatie;

- c. toelaatbaar zijn gebouwen en overkappingen van geringe omvang ten behoeve van het verkeer zoals gebouwen voor verkeersgeleiding, verkeersveiligheid enabri's;
- d. toelaatbaar zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterkering, het beheer en onderhoud ervan, de scheepvaart en de waterbeheersing;
- e. toelaatbaar zijn fruitschuren, veldschuren en schuilgelegenheden of stallen voor vee voor een grondgebonden veehouderij met weidegang met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m ten behoeve van agrarisch bedrijven waarbij:
 - 1. de opstallen noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan;
 - 3. op vergunde solitaire fruitschuren, veldschuren en schuilgelegenheden of stallen met een oppervlakte van meer dan 50 m² is het bepaalde in 72.1 van toepassing;
- f. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

72.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De volgende bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, uitsluitend ten behoeve van de toegelaten functie, waarbij het volgende geldt:

- a. perceels- en terreinafscheidingen zijn toegestaan:
 - 1. tot een bouwhoogte van 1 m voor de voorgevelrooilijn van (bedrijfs)woningen;
 - 2. tot een bouwhoogte van 2 m in overige situaties;
 - 3. tot een bouwhoogte van 2,5 m indien deze hoogte uit oogpunt van veiligheid en beveiliging noodzakelijk is;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, voor verkeersgeleiding, verlichting, bewegwijzering, kunstwerken en vergelijkbare noodzakelijke voorzieningen van algemeen nut, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 8 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, noodzakelijk voor de waterkering, het beheer en onderhoud ervan en de waterbeheersing zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van paardenbakken, stapmolens en vergelijkbare voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. in aansluiting op suggestievlakken dan wel bouwblokken of in aansluiting op bestaande bebouwing;
 - 2. tot een bouwhoogte van 1,5 m;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensief recreatief gebruik zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 5 m;
- f. waterbassins voor de fruitteelt zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m;
- g. bebouwing voldoet aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Hoofdstuk 3 Op deze locatie is een rijksinpassingsplan van toepassing

Artikel 73 Rijksinpassingsplan net op zee Borssele

Op deze gronden is tevens het vastgestelde inpassingsplan 'net op zee Borssele' van toepassing, waarbij geldt:

- a. onder 'de andere voor deze gronden geldende bestemming(en)' en 'de andere daar voorkomende bestemming(en)' zoals opgenomen in het inpassingsplan 'net op zee Borssele' worden de functies in dit plan verstaan en begrepen;
- b. indien er strijdigheid ontstaat tussen de rechtstreeks toegelaten of met melding, afwijking of delegatie toegelaten functies, de specifieke gebruiksregels, de regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en de bouwregels van dit plan enerzijds en het plan 'net op zee Borssele' anderzijds prevaleert het plan 'net op zee Borssele'.

Artikel 74 Rijksinpassingsplan Zuid-West 380 kV west

Op deze gronden is tevens het vastgestelde inpassingsplan 'Zuid-West 380 kV west' van toepassing waarbij geldt:

- a. onder 'de andere aan deze gronden toegekende bestemming(en)', 'de andere daar voorkomende bestemming(en)' en 'de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en) en/of aanduiding(en)' zoals opgenomen in het inpassingsplan 'Zuid-West 380 kV west' worden de functies in dit plan verstaan en begrepen;
- b. indien er strijdigheid ontstaat tussen de rechtstreeks toegelaten of met melding, afwijking of delegatie toegelaten functies, de specifieke gebruiksregels, de regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en de bouwregels van dit plan enerzijds en het plan 'Zuid-West 380 kV west' anderzijds prevaleert het plan 'Zuid-West 380 kV west'.

Hoofdstuk 4 Op deze locatie gelden aanvullende gebruiks- en bouwregels voor (de bescherming van) leidingen

Artikel 75 Leiding - Gas

75.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor:

- a. bestaande aardgasleidingen alsmede aardgasleidingen met een zodanige druk en diameter dat de daarbij behorende belemmeringenstrook en de 10^{-6} -risicocontour binnen het geometrisch bepaald vlak met de functie Leiding - Gas zijn gelegen.

75.2 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de leiding.

75.3 Werken en werkzaamheden

75.3.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren.

75.3.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

75.4 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 76 Leiding - Hoogspanning

76.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV.

76.2 Werken en werkzaamheden

76.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen en vergraven van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

76.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

76.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 77 Leiding - Hoogspanningsverbinding

77.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen van 150 of 380 kV.

77.2 Werken en werkzaamheden

77.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen.

77.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

77.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 78 Leiding - Leidingstrook

78.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor leidingen met een zodanige druk en diameter dat de daarbij behorende belemmeringenstrook en de 10^{-6} -risicocontour binnen het geometrisch bepaald vlak met de functie Leiding - Leidingstrook zijn gelegen.

78.2 Werken en werkzaamheden

78.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het verharderen, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren.

78.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

78.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 79 Leiding - Olie

79.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor:

- a. bestaande olieleidingen (crude oil, nafta, gasolie, petroleum) alsmede olieleidingen met een zodanige druk en diameter dat de daarbij behorende belemmeringenstrook en de 10^{-6} -risicocontour binnen het geometrisch bepaald vlak met de functie Leiding - Olie zijn gelegen.

79.2 Werken en werkzaamheden

79.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het verharderen, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren.

79.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

79.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 80 Leiding - Propyleen

80.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor:

- a. bestaande propyleenleidingen alsmede propyleenleidingen met een zodanige druk en diameter dat de daarbij behorende belemmeringenstrook en de 10^{-6} -risicocontour binnen het geometrisch bepaald vlak met de functie Leiding - Propyleen zijn gelegen.

80.2 Werken en werkzaamheden

80.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het verharderen, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren.

80.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

80.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 81 Leiding - Riool

81.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor rioolleidingen.

81.2 Werken en werkzaamheden

81.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het verharderen, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren.

81.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

81.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 82 Leiding - Water

82.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor waterleidingen.

82.2 Werken en werkzaamheden

82.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen en egaliseren van gronden;
- b. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verleggen of verwijderen van andere ondergrondse kabels en leidingen dan bij het toelaatbare gebruik is aangegeven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren.

82.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

82.3 Afwijking en bijbehorende beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan pas worden verleend, indien:

- a. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen schade wordt toegebracht.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 83 Bouwen in de nabijheid van leidingen

83.1 Bouwen ten behoeve van de leiding

83.1.1 Hoogspanningsverbinding

Bouwen ten behoeve van de hoogspanningsverbinding en vervanging van de bestaande hoogspanningsmasten is toegestaan:

- a. tot een bouwhoogte waarbij geen ontoelaatbare verstoring plaatsvindt van de radar van vliegveld Woensdrecht;
- b. tot een bouwhoogte waarbij de veiligheid van het vliegverkeer Midden Zeeland is gewaarborgd;
- c. tot een bouwhoogte waarbij de optische vrije paden niet worden verstoord;

met dien verstande dat, indien sprake is van een samenvallende functie Waterkering, er geen sprake is van een onevenredige nadelige invloed op de waterkerende functie van de Waterkering.

83.1.2 Gasleiding Lange Zuidweg 2

Bouwen ten behoeve van het bovengrondse gastransport is toegestaan met dien verstande dat, indien sprake is van een samenvallende functie Waterkering, er geen sprake is van een onevenredige nadelige invloed op de waterkerende functie van de Waterkering.

83.1.3 Overige leidingen en bouwwerken

Bouwen ten behoeve van de leidingen is toegestaan met dien verstande dat, indien sprake is van een samenvallende functie Waterkering, er geen sprake is van een onevenredige nadelige invloed op de waterkerende functie van de Waterkering.

83.2 Bouwen ten behoeve van samenvallende functies

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden toegestane functies mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) 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.

83.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 83.2:

- a. indien de bij de betrokken functie behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegestaan op de gronden met de functie Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Leidingstrook, Leiding - Olie en/of Leiding - Propyleen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -contouren ontstaan.

De leidingbeheerder van de desbetreffende leiding wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, en b alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Hoofdstuk 5 Op deze locatie gelden aanvullende gebruiks- en bouwregels voor de (bescherming van de) waterkeringen

Artikel 84 Waterstaat - Waterkering

84.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor de regionale waterkering en de waterbeheersing.

84.2 Bouwen ten behoeve van de waterkering

Het bepaalde in Artikel 72 Algemeen toelaatbare gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is van toepassing.

84.3 Bouwen ten behoeve van de samenvallende functies

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden toegestane functies zijn niet toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

84.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 84.3:

- a. voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken voor de andere aldaar geldende functies en met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels, mits het belang van de regionale waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

De beheerder van de waterkering wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Artikel 85 Beschermingszone waterkeringen

85.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het medegebruik van de gronden voor de bescherming van de primaire en regionale waterkering.

85.2 Bouwen ten behoeve van de waterkering

Het bepaalde in Artikel 72 Algemeen toelaatbare gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is van toepassing.

85.3 Bouwen ten behoeve van de samenvallende functies

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden toegestane functies mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) 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.

85.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 84.3:

- a. voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken voor de andere aldaar geldende functies en met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels, mits het belang van de primaire en/of regionale waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

De beheerder van de waterkering wordt vooraf gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen.

Hoofdstuk 6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit

Artikel 86 Agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder gelden de volgende regels:

86.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder gelden de volgende algemene regels:

- a. Het woongedeelte en bedrijfsgedeelte moeten als zelfstandige functies herkenbaar zijn.
- b. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- c. De bestaande positionering van woonhuis en bedrijfsbebouwing is maatgevend.
- d. Uitbreiding en toevoeging van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden achter (het verlengde van) de achtergevel van de voorste bedrijfsbebouwing, tenzij dit gelet op de feitelijke situering van bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting niet passend is. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- e. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- f. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg/dijk) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de bestaande bebouwing of landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- g. Indien er sprake is van bestaande, detonerende bedrijfsbebouwing dient bij verdere bedrijfsuitbreiding gezocht te worden naar een kwaliteitsverbetering voor de detonerende bebouwing.
- h. Bij het toevoegen van bedrijfsbebouwing dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf.
- i. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- j. Voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing gelden de regels als verwoord in lid 86.2.
- k. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 86.3.
- l. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 86.4.
- m. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing bij een complex zonder historische kenmerken gelden de regels als verwoord in lid 86.4.

86.2 Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder gelden de volgende regels voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing:

- a. Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing.

- b. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk
 2. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels.
- c. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 2. Wanneer de oorspronkelijke bebouwing reeds voorzien was van golfplaten, is het toepassen van golfplaten (staal of cementgebonden) of dakpanprofielplaten toegestaan.
 3. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 4. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 5. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- d. Beeldbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars en daklijsten dienen te worden teruggebracht.
- e. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen te worden teruggebracht.

86.3 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische (bedrijfs)bebouwing:

- a. De nieuwe bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- b. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag maximaal 10 graden flauwer zijn dan van de historische bedrijfsbebouwing.
- c. De overspanningsmaat van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1,5 maal de overspanningsmaat van de bestaande, historische bedrijfsbebouwing.
- d. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- e. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- f. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- g. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.

5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- i. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.
- j. Stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de (vervangende) nieuwbouw te worden toegepast.

86.4 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een grootschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische (bedrijfs)bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken:

- a. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing parallel aan de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 20 meter. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing haaks op de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 15 meter.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bedrijfsbebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een grootschalige polder bedraagt maximaal 30 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.

3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
 - j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

Artikel 87 Agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder gelden de volgende regels:

87.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder gelden de volgende algemene regels:

- a. Het woongedeelte en bedrijfsgedeelte moeten als zelfstandige functies herkenbaar zijn.
- b. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- c. De bestaande positionering van woonhuis en bedrijfsbebouwing is maatgevend.
- d. Uitbreiding en toevoeging van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden achter (het verlengde van) de achtergevel van de voorste bedrijfsbebouwing, tenzij dit gelet op de feitelijke situering van bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting niet passend is. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- e. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- f. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg/dijk) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de bestaande bebouwing of landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- g. Indien er sprake is van bestaande, detonerende bedrijfsbebouwing dient bij verdere bedrijfsuitbreiding gezocht te worden naar een kwaliteitsverbetering voor de detonerende bebouwing.
- h. Bij het toevoegen van bedrijfsbebouwing dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf.
- i. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- j. Voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing gelden de regels als verwoord in lid 87.2.
- k. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 87.3.
- l. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 87.4.
- m. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing bij een complex zonder historische kenmerken gelden de regels als verwoord in lid 87.4.

87.2 Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder gelden de volgende regels voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing:

- a. Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing.
- b. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk.
 2. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels.
- c. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 2. Wanneer de oorspronkelijke bebouwing reeds voorzien was van golfplaten, is het toepassen van golfplaten (staal of cementgebonden) of dakpanprofielplaten toegestaan.
 3. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 4. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 5. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.

- d. Beeldbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars en daklijsten dienen te worden teruggebracht.
- e. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen te worden teruggebracht.

87.3 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische (bedrijfs)bebouwing:

- a. De nieuwe bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- b. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag maximaal 10 graden flauwer zijn dan van de historische bedrijfsbebouwing.
- c. De overspanningsmaat van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1,5 maal de overspanningsmaat van de bestaande, historische bedrijfsbebouwing.
- d. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- e. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 - 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 - 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- f. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of golfplaten (staal of cementgebonden).
 - 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 - 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 - 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- g. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 - 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 - 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 - 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 - 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- i. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.
- j. Stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de (vervangende) nieuwbouw te worden toegepast.

87.4 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in een kleinschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische (bedrijfs)bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken:

- a. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing parallel aan de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 20 meter. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing haaks op de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 15 meter.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bedrijfsbebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 25 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

Artikel 88 Agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in de Poel en heggegebied Nisse

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende regels:

88.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende algemene regels:

- a. Het woongedeelte en bedrijfsgedeelte moeten als zelfstandige functies herkenbaar zijn.
- b. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- c. De bestaande positionering van woonhuis en bedrijfsbebouwing is maatgevend.
- d. Uitbreiding en toevoeging van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden achter (het verlengde van) de achtergevel van de voorste bedrijfsbebouwing, tenzij dit gelet op de feitelijke situering van bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting niet passend is. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- e. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- f. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg/dijk) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de bestaande bebouwing of landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- g. Indien er sprake is van bestaande, detonerende bedrijfsbebouwing dient bij verdere bedrijfsuitbreiding gezocht te worden naar een kwaliteitsverbetering voor de detonerende bebouwing.
- h. Bij het toevoegen van bedrijfsbebouwing dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf.
- i. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- j. Voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing gelden de regels als verwoord in lid 88.2.
- k. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 88.3.
- l. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 88.4.
- m. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing bij een complex zonder historische kenmerken gelden de regels als verwoord in lid 88.4.

88.2 Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende regels voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing:

- a. Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing.
- b. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk.
 2. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels.
- c. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 2. Wanneer de oorspronkelijke bebouwing reeds voorzien was van golfplaten, is het toepassen van golfplaten (staal of cementgebonden) of dakpanprofielplaten toegestaan.
 3. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 4. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 5. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.

- d. Beeldbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars en daklijsten dienen te worden teruggebracht.
- e. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen te worden teruggebracht.

88.3 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in de Poel en heggengebied Nisse gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische (bedrijfs)bebouwing:

- a. De nieuwe bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- b. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag maximaal 10 graden flauwer zijn dan van de historische bedrijfsbebouwing.
- c. De overspanningsmaat van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1,5 maal de overspanningsmaat van de bestaande, historische bedrijfsbebouwing.
- d. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- e. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 - 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 - 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- f. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of golfplaten (staal of cementgebonden).
 - 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 - 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 - 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- g. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 - 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 - 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 - 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 - 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- i. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.
- j. Stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de (vervangende) nieuwbouw te worden toegepast.

88.4 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken

Voor een goede beeldkwaliteit van (agrarische) bedrijfsbebouwing in de Poel en heggengebied Nisse gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische (bedrijfs)bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken:

- a. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing parallel aan de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 20 meter. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing haaks op de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 15 meter.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bedrijfsbebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in De Poel bedraagt maximaal 25 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

Artikel 89 Agrarische en niet-agrarische bedrijfsloods in een grootschalige polder

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een grootschalige polder gelden de volgende regels:

89.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een grootschalige polder gelden de volgende algemene regels:

- a. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- b. De bestaande positionering van bedrijfsbebouwing is maatgevend.
- c. Uitbreiding en toevoeging van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden achter (het verlengde van) de achtergevel van de voorste bedrijfsbebouwing, tenzij dit gelet op de feitelijke situering van bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting niet passend is. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- d. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- e. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg/dijk) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de bestaande bebouwing of landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- f. Indien er sprake is van bestaande, detonerende bedrijfsbebouwing dient bij verdere bedrijfsuitbreiding gezocht te worden naar een kwaliteitsverbetering voor de detonerende bebouwing.
- g. Bij het toevoegen van bedrijfsbebouwing dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf.
- h. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- i. Voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing gelden de regels als verwoord in lid 89.2.
- j. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 89.3.
- k. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 89.4.
- l. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing bij een complex zonder historische kenmerken gelden de regels als verwoord in lid 89.4.

89.2 Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een grootschalige polder gelden de volgende regels voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing:

- a. Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing.
- b. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk.
 2. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels.
- c. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 2. Wanneer de oorspronkelijke bebouwing reeds voorzien was van golfplaten, is het toepassen van golfplaten (staal of cementgebonden) of dakpanprofielplaten toegestaan.
 3. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 4. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 5. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- d. Beeldbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars en daklijsten dienen te worden teruggebracht.

- e. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen te worden teruggebracht.

89.3 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een grootschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische (bedrijfs)bebouwing:

- a. De nieuwe bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- b. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag maximaal 10 graden flauwer zijn dan van de historische bedrijfsbebouwing.
- c. De overspanningsmaat van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1,5 maal de overspanningsmaat van de bestaande, historische bedrijfsbebouwing.
- d. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- e. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 - 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 - 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- f. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of golfplaten (staal of cementgebonden).
 - 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 - 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 - 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- g. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 - 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 - 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 - 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 - 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- i. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.
- j. Stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de (vervangende) nieuwbouw te worden toegepast.

89.4 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een grootschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische (bedrijfs)bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken:

- a. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing parallel aan de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 20 meter. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing haaks op de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 15 meter.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bedrijfsbebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een grootschalige polder bedraagt maximaal 30 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

Artikel 90 Agrarische en niet-agrarische bedrijfsloods in een kleinschalige polder

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een kleinschalige polder gelden de volgende regels:

90.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een kleinschalige polder gelden de volgende algemene regels:

- a. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- b. De bestaande positionering van bedrijfsbebouwing is maatgevend.
- c. Uitbreiding en toevoeging van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden achter (het verlengde van) de achtergevel van de voorste bedrijfsbebouwing, tenzij dit gelet op de feitelijke situering van bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting niet passend is. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- d. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- e. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg/dijk) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de bestaande bebouwing of landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- f. Indien er sprake is van bestaande, detonerende bedrijfsbebouwing dient bij verdere bedrijfsuitbreiding gezocht te worden naar een kwaliteitsverbetering voor de detonerende bebouwing.
- g. Bij het toevoegen van bedrijfsbebouwing dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf.
- h. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- i. Voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing gelden de regels als verwoord in lid 90.2.
- j. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 90.3.
- k. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 90.4.
- l. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing bij een complex zonder historische kenmerken gelden de regels als verwoord in lid 90.4.

90.2 Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een kleinschalige polder gelden de volgende regels voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing:

- a. Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing.
- b. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk.
 2. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels.
- c. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 2. Wanneer de oorspronkelijke bebouwing reeds voorzien was van golfplaten, is het toepassen van golfplaten (staal of cementgebonden) of dakpanprofielplaten toegestaan.
 3. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 4. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 5. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- d. Beeldbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars en daklijsten dienen te worden teruggebracht.

- e. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen te worden teruggebracht.

90.3 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een kleinschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische (bedrijfs)bebouwing:

- a. De nieuwe bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- b. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag maximaal 10 graden flauwer zijn dan van de historische bedrijfsbebouwing.
- c. De overspanningsmaat van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1,5 maal de overspanningsmaat van de bestaande, historische bedrijfsbebouwing.
- d. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- e. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 - 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 - 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- f. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of golfplaten (staal of cementgebonden).
 - 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 - 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 - 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- g. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 - 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 - 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 - 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 - 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- i. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.
- j. Stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de (vervangende) nieuwbouw te worden toegepast.

90.4 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in een kleinschalige polder gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische (bedrijfs)bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken:

- a. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing parallel aan de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 20 meter. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing haaks op de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 15 meter.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bedrijfsbebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 25 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn de uitsluitend RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

Artikel 91 Agrarische en niet-agrarische bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende regels:

91.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende algemene regels:

- a. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- b. De bestaande positionering van bedrijfsbebouwing is maatgevend.
- c. Uitbreiding en toevoeging van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden achter (het verlengde van) de achtergevel van de voorste bedrijfsbebouwing, tenzij dit gelet op de feitelijke situering van bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting niet passend is. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- d. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- e. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg/dijk) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de bestaande bebouwing of landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- f. Indien er sprake is van bestaande, detonerende bedrijfsbebouwing dient bij verdere bedrijfsuitbreiding gezocht te worden naar een kwaliteitsverbetering voor de detonerende bebouwing.
- g. Bij het toevoegen van bedrijfsbebouwing dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf.
- h. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- i. Voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing gelden de regels als verwoord in lid 91.2.
- j. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 91.3.
- k. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bedrijfsbebouwing gelden regels als verwoord in lid 91.4.
- l. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing bij een complex zonder historische kenmerken gelden de regels als verwoord in lid 91.4.

91.2 Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende regels voor nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing:

- a. Nieuwbouw ter vervanging van historische bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing.
- b. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk.
 2. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels.
- c. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 2. Wanneer de oorspronkelijke bebouwing reeds voorzien was van golfplaten, is het toepassen van golfplaten (staal of cementgebonden) of dakpanprofielplaten toegestaan.
 3. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 4. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 5. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.

- d. Beeldbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars en daklijsten dienen te worden teruggebracht.
- e. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen te worden teruggebracht.

91.3 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische bebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op korte afstand van historische (bedrijfs)bebouwing:

- a. De nieuwe bedrijfsbebouwing is qua schaal en maat en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- b. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag maximaal 10 graden flauwer zijn dan van de historische bedrijfsbebouwing.
- c. De overspanningsmaat van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1,5 maal de overspanningsmaat van de bestaande, historische bedrijfsbebouwing.
- d. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- e. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 - 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 - 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- f. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of golfplaten (staal of cementgebonden).
 - 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 - 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 - 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- g. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 - 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 - 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 - 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 - 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- i. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.
- j. Stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de (vervangende) nieuwbouw te worden toegepast.

91.4 Nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een (agrarische) bedrijfsloods in de Poel en heggegebied Nisse gelden de volgende regels voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op grote afstand van historische (bedrijfs)bebouwing of bij een complex zonder historische kenmerken:

- a. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing parallel aan de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 20 meter. Wanneer de nieuwe bedrijfsbebouwing haaks op de bestaande historische bebouwing wordt geplaatst, is de afstand hiertussen minimaal 15 meter.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bedrijfsbebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in De Poel bedraagt maximaal 25 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

Artikel 92 Nieuwvestiging agrarische bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van nieuwvestiging van (agrarische) bedrijfsbebouwing gelden de volgende regels:

92.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van nieuwvestiging van (agrarische) bedrijfsbebouwing gelden de volgende algemene regels:

- a. Het woongedeelte en bedrijfsgedeelte moeten als zelfstandige functies herkenbaar zijn.
- b. De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient compact te blijven.
- c. De bedrijfswoning dient aan de wegzijde te worden gesitueerd, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten daarachter worden gepositioneerd. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- d. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- e. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg) te worden geplaatst. Hiervan kan worden afgeweken indien de landschapsstructuur daartoe aanleiding geeft.
- f. Voor de vormgeving van de bedrijfswoning kan gekozen worden uit het type boerenhofstedewoning of woning in een hedendaagse architectuurstijl.
- g. Wanneer gekozen wordt voor een boerenhofstedewoning, gelden de regels zoals verwoord in lid 92.3.
- h. Wanneer gekozen wordt voor een woning in een hedendaagse architectuurstijl, gelden de regels zoals verwoord in lid 92.4.

92.2 Bedrijfsbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van nieuwvestiging van (agrarische) bedrijfsbebouwing gelden de volgende regels voor de bedrijfsbebouwing:

- a. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- b. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn. Overstekken maken onderdeel uit van de hoofdvorm.
- c. De bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadel- of lessenaarsdak met een hellingshoek van minimaal 20 graden.
- d. De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een grootschalige polder bedraagt maximaal 30 meter. In een kleinschalige polder en in de Poel en heggegebied Nisse bedraagt de maximale overspanningsmaat 25 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- e. De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- f. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit roodbruin metselwerk, gepotdekseld hout in een zwarte kleur met een plint van roodbruin metselwerk of damwandprofielplaten met een plint van roodbruin metselwerk of beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. In traditioneel uitgevoerde bedrijfsbebouwing zijn witte accenten als kozijnen, details en ornamenten toegestaan. In modern uitgevoerde bedrijfsbebouwing is dit enkel toegestaan wanneer dit passend is in het architectonische beeld.
- g. Voor de dakvlakken van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in matte rode of blauwe keramische dakpannen, omgekeerde damwandprofielplaten of golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. De beplating van daken dient een voldoende diepe profilering te hebben.
 4. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.

- h. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter en maximaal 2 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit – anders dan als accentkleur in traditionele bebouwing – wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, evenmin als de toepassing van weerspiegelende materialen.
- j. Indien extra daglichttoetreding nodig is voor een kantoor of huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen horizontale raamstroken worden toegevoegd in een onregelmatig patroon maar met behoud van het evenwichtige beeld.

92.3 Bedrijfswoning in de vorm van een boerenhofstedewoning

Voor een goede beeldkwaliteit van nieuwvestiging van (agrarische) bedrijfsbebouwing gelden de volgende regels voor de bedrijfswoning in de vorm van een boerenhofstedewoning:

- a. Voor de situering, massa en vorm van de boerenhofstedewoning gelden de volgende regels:
 1. Gebouwen dienen gepositioneerd te worden in lijn met een traditionele erfopzet.
 2. De positionering van bijgebouwen dient ondergeschikt te zijn en zich te voegen naar de erfopzet.
 3. De woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak, eventueel met borstwering.
 4. De woning is voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van minimaal 45 graden. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
 5. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
 6. De lengte van de woning is minimaal 1/3 deel langer dan de diepte van de woning.
 7. Dakkapellen worden bij voorkeur aan de achterzijde van woning gesitueerd.
 8. Loggia's zijn niet toegestaan.
- b. Voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de boerenhofstedewoning gelden de volgende regels:
 1. De woningen kennen een verticale, symmetrische gevelindeling.
 2. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood metselwerk.
 3. Het schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan.
 4. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 5. Kozijnen, deuren en ramen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan, mits met een gelijkwaardige profilering.
 6. Luiken worden uitgevoerd in hout en dienen werkend te zijn.
 7. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
 8. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- c. Voor de detaillering van de boerenhofstedewoning gelden de volgende regels:
 1. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw.
 2. Gevelbepalende ornamenten, zoals hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden aangebracht op historisch juiste wijze.
 3. Raamdorpels uitvoeren in metselwerk of blauw hardsteen.

4. Neggen dienen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
 5. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.
- d. Voor een aan- of uitgebouwd en vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de boerenhofstedewoning gelden de volgende regels:
1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn en in samenhang met de woning ontworpen te worden.
 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achterzijde te worden gesitueerd.
 3. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
 4. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de woning.
 5. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak of plat dak.

92.4 Bedrijfswoning in een hedendaagse architectuurstijl

Voor een goede beeldkwaliteit van nieuwvestiging van (agrarische) bedrijfsbebouwing gelden de volgende regels voor de bedrijfswoning in een hedendaagse architectuurstijl:

- a. Voor de situering, massa en vorm van de bedrijfswoning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels:
1. Het erf / de tuin, de beplanting en de omgeving van de woning worden in samenhang vormgegeven.
 2. De woning heeft een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
 3. Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
 4. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
 5. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen zijn in architectonische zin familie van de woning.
 6. Loggia's zijn niet toegestaan.
- b. Voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfswoning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels:
1. De gevelopbouw dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
 2. Gevelbekleding of -afwerking dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
 3. De bekleding van het dakvlak dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
 4. Kozijnen, deuren en ramen dienen de gekozen architectuur te ondersteunen.
 5. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- c. Voor de detaillering van de bedrijfswoning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels:
1. De detaillering dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
- d. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels:
1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn in architectonische zin familie van de woning.

Artikel 93 Locaties met meerdere typologieën

Op de locaties met meerdere van onderstaande typologieën is de toekenning van de typologie als volgt waarbij tevens geldt van voor de locaties zoals genoemd geen dakkapellen zijn toegestaan:

Adres	Verdeling van de toegekende typologieën			
	huis-nummer	typologie	huis-nummer	typologie
Oude Veerweg 8 en 10, Lewedorp	8	Typologie Boerenhofstede <i>Geen dakkapellen toegestaan</i>	10	Woning
Baandijk 11 en 11A, Ovezande	11	Typologie Boerenhofstede	11A	Woning
Noordweg 3 en 5, 's-Heer Abtskerke	3	Typologie Boerenhofstede	5	Woning
Oud Ovezandseweg 3 en 5, Ovezande	5	Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje	3	Woning
Korte Zuidweg 8,10,12 en 14, Borssele	8 en 12	Woning	10 en 14	Typologie Schuurboerderij / boerenbedoeninkje <i>Geen dakkapellen toegestaan op nummer 10</i>
Langeweegje 20 en 22, Kwadendamme	22	Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje <i>Geen dakkapellen toegestaan</i>	20	Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode <i>Geen dakkapellen toegestaan</i>
Zweemersdam 1 en 3, Oudelande	1	Typologie Boerenhofstede	3	Typologie Jaren '60-/70 -woning
West Langeweg 3 en 5, 's-Heerenhoek	3	Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje <i>Geen dakkapellen toegestaan</i>	5	Typologie Jaren '60-/70 -woning
Vleugelhofweg 2 en 2a, 's-Heerenhoek	2	Typologie Boerenhofstede <i>Geen dakkapellen toegestaan</i>	2a	Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode <i>Geen dakkapellen toegestaan</i>
Oudelandseweg 22 en 24, Heinkenszand	22	Typologie Jaren '60-/70 -woning	24	Woning
Nieuwe Hoondertsedijk 6a en 8, 's-Gravenpolder	6a	Woning	8	Woning
Paul Krugerstraat 36 en 38, Nisse	36	Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode	38	Woning
Zeedijk 16 en 18, Borssele	16	Typologie Boerenhofstede	18	Woning

Artikel 94 Woning

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning gelden de volgende regels:

94.1 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te zijn. Alle gebouwen op het perceel vormen in ruimtelijke zin een ensemble met elkaar.
- c. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur achter de hoofdbebouwing geplaatst.
- d. De hoofdvorm van de woning dient enkelvoudig en eenduidig te zijn.
- e. De bebouwing bestaat bij voorkeur uit één bouwlaag, eventueel met borstwering.
- f. De woning is voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek tussen de 40 en 50 graden. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- g. Indien schoorstenen worden aangebracht, worden deze in de nok en op de zijgevel geplaatst.
- h. Loggia's zijn niet toegestaan.

94.2 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelindeling en vorm van de gevelopeningen van de bestaande woning is maatgevend.
- b. De vorm en detaillering van gevelopeningen in houten gevels dient op de houten gevel te worden afgestemd.
- c. Het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de bestaande woning.
- d. Gevels dienen te worden uitgevoerd in traditionele materialen, zoals baksteen en hout.
- e. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- f. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- g. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- h. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

94.3 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. Gevelbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen, makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- b. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Luiken zijn enkel toegestaan indien ze passend bij de karakteristiek van de woning en functioneel zijn en een sobere uitvoering kennen.

- d. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- e. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

94.4 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn en in samenhang met de woning ontworpen te worden.
- b. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel-, schild-, lessenaars- of plat dak.
- c. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- d. Gevels van vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout.

94.5 Vervangende nieuwbouw

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning gelden de volgende algemene regels:

- a. Bij vervangende nieuwbouw dient te worden gekozen voor de typologie van de oorspronkelijke architectuurstijl van de woning of voor een hedendaagse architectuurstijl. De regels van de desbetreffende typologie (één van de navolgende artikelen) worden in dat kader van toepassing verklaard:
 1. Artikel 95 Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje.
 2. Artikel 96 Typologie Boerenhofstede.
 3. Artikel 97 Typologie Zeeuwse arbeiderswoning.
 4. Artikel 98 Typologie Jaren '15-/ '25-woning met zadeldak.
 5. Artikel 99 Typologie Jaren '20-/ '30-woning met mansardekap.
 6. Artikel 100 Typologie Jaren '30-woning met zadeldak.
 7. Artikel 103 Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode.
 8. Artikel 105 Typologie Jaren '60-/ '70-woning.
 9. Artikel 106 Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl.
- b. Bij vervangende nieuwbouw van een woning dient de inrichting van het voorerf afgestemd te worden op de typologie van de nieuwbouw en dient de beplanting streekeigen te zijn.
- c. Bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een levensloopbestendige woning.

Artikel 95 Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende regels:

95.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende algemene regels:

- a. Behoud van het ensemble is het uitgangspunt. Niet alleen het langgerekte ensemble van woonhuis met aangebouwde schuur, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken (varkenshok, wagenschuur, bakkeet, etc.), het erf, de beplanting en de omgeving van de boerderij moeten in samenhang worden vormgegeven.

95.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke woning met schuur is maatgevend.
- b. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te zijn. Alle gebouwen op het perceel vormen in ruimtelijke zin een ensemble met elkaar.
- c. De oorspronkelijke eenvoudige rechthoekige hoofdvorm van de boerderij dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- d. Het woonhuis en de schuur zijn met elkaar verbonden. Het woonhuis is altijd in het verlengde van de schuur gesitueerd.
- e. De positionering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient ondergeschikt te zijn en zich te voegen naar de traditionele erfopzet.
- f. De woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak. De nokhoogte van de woning is nooit hoger dan de nokhoogte van de schuur.
- g. Woning en schuur zijn voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van minimaal 45 graden. Wolfseinden zijn bij de woning niet toegestaan.
- h. De nokrichting volgt de lengterichting van de plattegrond.
- i. De lengte van de woning is minimaal 1/3 deel langer dan de diepte van de woning.
- j. Toevoegingen aan het dakvlak van de schuur, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn niet toegestaan. Bij functiewijziging kunnen, om extra daglicht te verkrijgen, smalle, verticale dakramen worden toegepast.
- k. Dakkapellen worden bij voorkeur aan de achterzijde van woning gesitueerd.
- l. Oorspronkelijke schoorstenen in de noklijn en beëindigingen van topgevels (tuit) dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- m. Loggia's zijn niet toegestaan.

95.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de woning

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de woning:

- a. De woningen kennen een eenvoudige, verticale gevelindeling.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood of geel metselwerk (Ijsselsteen), eventueel met een gepleisterde plint.
- c. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- d. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- e. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- f. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- g. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen voor de ramen en deuren. Voor luiken worden beide kleuren gecombineerd.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

95.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de schuur:

- a. De oorspronkelijke gevelopeningen, zoals stal- en mendeuren, dienen gehandhaafd te blijven.
- b. De gevels van de schuren bestaan uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur, eventueel met een plint van roodbruin metselwerk. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm. Damwandprofielplaten zijn niet toegestaan.
- c. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of in riet.
- d. Gevelopeningen in de gemetselde delen van de schuur zijn kleinschalig en veelal vierkant, eventueel met een getoogde bovenkant.
- e. Kozijnen, deuren en ramen in gemetselde delen van de schuur worden uitgevoerd in hout, gietijzer of beton of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- f. Kozijnen, deuren en ramen in houten delen van de schuur worden uitgevoerd in hout.
- g. Luiken worden uitgevoerd in hout en dienen werkend te zijn.
- h. Gevelopeningen in de houten delen van de schuur en de schuurdeuren (uitgezonderd die in de mendeuren) zijn kleinschalig en veelal horizontaal, zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk. Gevelopeningen in houten schuurdelen worden met een witte rand afgebiesd, conform de bestaande toestand.
- i. Voor kozijnen en ramen zijn zwart en wit toegestaan, zwart voor de deuren en luiken.
- j. Bij functieverandering van de schuur kunnen stal- en mendeuren als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat:
 - 1. Een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst.
 - 2. De deuren behouden worden.
 - 3. Achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar dient te zijn.
- k. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

95.5 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.

- d. Raamdorpels onder de vensters uit te voeren in een combinatie van waterlagen en rollagen (maximaal een driekleuoor hoog) dan wel gemetselde bakstenen raamdorpels onder een hellingshoek.
- e. In gemetselde gevels of geveldelen dienen neggen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- f. In houten gevels of geveldelen wordt het kozijn gelijk met de (buitenkant van de) plank geplaatst.
- g. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

95.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een schuurboerderij of boerenbedoeninkje gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn en in samenhang met de woning en de schuur ontworpen te worden.
- b. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning en/of schuur.
- c. De gevels van de aangebouwde, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.

Artikel 96 Typologie Boerenhofstede

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende regels:

96.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende algemene regels:

- a. Behoud van het ensemble is het uitgangspunt. Niet alleen het woonhuis en de schuur, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken (varkenshok, wagenschuur, bakkeet, etc.), het erf, de beplanting en de omgeving van de boerderij moeten in samenhang worden vormgegeven.

96.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke woning en schuur is maatgevend.
- b. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te zijn. Alle gebouwen op het perceel vormen in ruimtelijke zin een ensemble met elkaar.
- c. De oorspronkelijke eenvoudige, markante hoofdvorm van de schuur dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- d. Het woonhuis en de schuur zijn vrijstaand. De gebouwen zijn orthogonaal ten opzichte van elkaar geplaatst en ten opzichte van de openbare ruimte (weg/dijk) of de kavelrichting.
- e. De positionering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient ondergeschikt te zijn en zich te voegen naar de traditionele erfopzet.
- f. De woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak, eventueel met borstwering.
- g. Woning en schuur zijn voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van minimaal 45 graden. Wolfseinden zijn bij de woning niet toegestaan.
- h. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- i. De lengte van de woning is minimaal 1/3 deel langer dan de diepte van de woning.
- j. Toevoegingen aan het dakvlak van de schuur, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn niet toegestaan. Bij functiewijziging kunnen, om extra daglicht te verkrijgen, smalle, verticale dakramen worden toegepast.
- k. Dakkapellen worden bij voorkeur aan de achterzijde van woning gesitueerd.
- l. Loggia's zijn niet toegestaan.

96.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de woning

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de woning:

- a. De woningen kennen een verticale, veelal symmetrische gevelindeling.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood of geel metselwerk (Ijsselsteen).
- c. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- d. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- e. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.

- f. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- g. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen voor de ramen en deuren. Voor luiken worden beide kleuren gecombineerd.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

96.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende regels voor de gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur:

- a. De oorspronkelijke gevelopeningen, zoals stal- en mendeuren, dienen gehandhaafd te blijven.
- b. De gevels van de schuren bestaan uit roodbruin metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur, eventueel met een plint van roodbruin metselwerk. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm. Damwandprofielplaten zijn niet toegestaan.
- c. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat of in riet.
- d. Gevelopeningen in de gemetselde delen van de schuur zijn kleinschalig en veelal vierkant, eventueel met een getoogde bovenkant.
- e. Kozijnen, deuren en ramen in gemetselde delen van de schuur worden uitgevoerd in hout, gietijzer of beton of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- f. Kozijnen, deuren en ramen in houten delen van de schuur worden uitgevoerd in hout.
- g. Luiken worden uitgevoerd in hout en dienen werkend te zijn.
- h. Gevelopeningen in de houten delen van de schuur en de schuurdeuren (uitgezonderd de mendeuren) zijn kleinschalig en veelal horizontaal, zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk. Gevelopeningen in houten schuurdelen worden met een witte rand afgebied, conform de bestaande toestand.
- i. Voor kozijnen en ramen zijn zwart en wit toegestaan, zwart voor de deuren en luiken.
- j. Bij functieverandering van de schuur kunnen stal- en mendeuren als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat:
 - 1. Een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst.
 - 2. De deuren behouden worden.
 - 3. Achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar dient te zijn.
- k. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

96.5 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Raamdorpels onder de vensters uit te voeren in een combinatie van waterlagen en rollagen (maximaal een driekleuroor hoog) dan wel gemetselde bakstenen raamdorpels onder een hellingshoek.
- d. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen behouden te blijven.
- e. In gemetselde gevels of geveldelen dienen neggen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- f. In houten gevels of geveldelen wordt het kozijn gelijk met de (buitenkant van de) plank geplaatst.

- g. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

96.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een boerenhofstede gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 2. Aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen in samenhang met de woning en de schuur ontworpen te worden, dan wel vormen hiermee en contrast.
 3. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen in samenhang met de woning en de schuur ontworpen te worden
- b. Voor aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de woning gelden de volgende regels:
 1. Aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de achterzijde te worden gesitueerd.
 2. Wat betreft architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering moeten deze aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de woning, dan wel hiermee een contrast vormen.
 3. De gevels van de aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.
 4. Het hiervoor onder 3 bepaalde is niet van toepassing indien het aangebouwde of uitgebouwde bijbehorend bouwwerk eigentijds is vormgegeven. Het kleur- en materiaalgebruik vormt in dat geval een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 5. Aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak.
 6. Een aangebouwd of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk kan in afwijking van het hiervoor onder 5 bepaalde voorzien worden van een plat dak, mits het aangebouwde of uitgebouwde bijbehorend bouwwerk eigentijds is vormgegeven.
- c. Voor aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de schuur gelden de volgende regels:
 1. Aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de achterzijde te worden gesitueerd.
 2. Wat betreft architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering moeten deze aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de schuur, dan wel hiermee een contrast vormen.
 3. De gevels van de aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.
 4. Het hiervoor onder 3 bepaalde is niet van toepassing indien het aangebouwde of uitgebouwde bijbehorend bouwwerk eigentijds is vormgegeven. Het kleur- en materiaalgebruik vormt in dat geval een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 5. Een aangebouwd of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan een schuur wordt vormgegeven als aankapping met een lessenaarsdak.
 6. De diepte van een aangebouwd of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt 1/3 tot 1/2 deel van de overspanning van de schuur.
 7. Het dak wordt aangekapt ter plaatse van of onder de goot van de schuur.
- d. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadeldak, qua dakhelling gelijk aan het dak van de woning.
2. Het kleur- en materiaalgebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning en/of schuur.
3. De gevels van vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.

Artikel 97 Typologie Zeeuwse arbeiderswoning

Voor een goede beeldkwaliteit van een Zeeuwse arbeiderswoning gelden de volgende regels:

97.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een Zeeuwse arbeiderswoning gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden of als cluster herkenbaar. Bij aaneengesloten arbeiderswoningen is het behoud van het ensemble gewenst.

97.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een Zeeuwse arbeiderswoning gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. De woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak, eventueel met borstwering.
- e. De woning is voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van 40 tot 50 graden. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- f. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond en is veelal evenwijdig aan de straat.
- g. Dakkapellen worden bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw gesitueerd.
- h. Oorspronkelijke schoorstenen in de noklijn en beëindigingen van topgevels (tuit) dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- i. Loggia's zijn niet toegestaan.

97.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een Zeeuwse arbeiderswoning gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De woningen kennen een verticale, symmetrische of asymmetrische gevelindeling.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood of geel metselwerk (IJsselsteen). Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen.
- c. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- d. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- e. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat. Blauw gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- f. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- g. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

97.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een Zeeuwse arbeiderswoning gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), makelaars, waterborden/windveren, dakpannen met cementzoom en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- d. Raamdorpels onder de vensters uit te voeren in een combinatie van waterlagen en rollagen (maximaal een driekleuroverhoog) dan wel gemetselde bakstenen raamdorpels onder een hellingshoek.
- e. Houten luiken moeten behouden blijven, voor zover ze oorspronkelijk en werkend zijn.
- f. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- g. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

97.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een Zeeuwse arbeiderswoning gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
 3. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.
- b. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 3. De gevels van de aangebouwde, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.
- c. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 98 Typologie Jaren '15-/ '25-woning met zadeldak

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '15/'25-woning met een zadeldak gelden de volgende regels:

98.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '15/'25-woning met een zadeldak gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

98.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '15/'25-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. De woning is voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van 40 tot 50 graden. De gebouwen hebben veelal een wolfseind aan één of twee zijden van de kap.
- e. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond en is veelal haaks op de weg.
- f. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- g. Schoorstenen bevinden zich meestal niet in de noklijn, maar worden opgetrokken vanaf de zijgevel, op voldoende afstand van de topgevel.
- h. Loggia's zijn niet toegestaan.

98.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '15/'25-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is asymmetrisch op de begane grond en symmetrisch op de eerste verdieping. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. De invulling van gevelopeningen is veelal verticaal geleed.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 - 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 - 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 - 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).
 Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- e. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- f. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat. Blauw gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- g. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.

- h. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

98.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '15/'25-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals speklagen, rollagen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht. Makelaars, waterborden/windveren (overstekken), pironen en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Kantpannen mogen alleen worden toegepast als er géén sprake is van een overstek. Overstekken uit te voeren met windveren en waterborden.
- d. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht. Blindankers mogen niet vervangen worden door muurankers.
- e. Raamdorpels moeten worden uitgevoerd in al dan niet geglazuurde raamdorpelsteen of al dan niet geglazuurde gemetselde bakstenen raamdorpels onder een hellingshoek.
- f. Houten luiken moeten behouden blijven, voor zover ze oorspronkelijk en werkend zijn.
- g. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- h. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

98.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '15/'25-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 - 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
 - 3. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.
 - 4. In afwijking van het hiervoor bepaalde in 2 is aan de voorzijde een erker mogelijk, mits dit passend is in de oorspronkelijke architectuur.
- b. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak.
 - 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 - 3. De gevels van de aangebouwde, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk of gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.

- c. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
 - 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 99 Typologie Jaren '20-/ '30-woning met mansardekap

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '20-/ '30-woning met een mansardekap gelden de volgende regels:

99.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '20-/ '30-woning met een mansardekap gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

99.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '20-/ '30-woning met een mansardekap gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. Maximaal één bouwlaag met mansardekap, eventueel met borstwering.
- e. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- f. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond en is veelal haaks op de weg.
- g. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- h. Schoorstenen bevinden zich meestal niet in de noklijn, maar worden opgetrokken vanaf de zijgevel, op voldoende afstand van de topgevel.
- i. De voordeurpartij wordt ten opzichte van de buitengevel verdiept aangebracht, zodat een overdekt entreepoortaal met stoep ontstaat.
- j. Loggia's zijn niet toegestaan.

99.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '20-/ '30-woning met een mansardekap gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is asymmetrisch op de begane grond en symmetrisch op de eerste verdieping. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. De gevels zijn voorzien van verticale gevelopeningen.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur metselwerk.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 - 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 - 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 - 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).
 Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- e. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- f. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, bij voorkeur van het type Tuile du Nord. Blauw gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- g. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.

- h. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

99.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '20-/'30-woning met een mansardekap gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals speklagen, hanenkammen, rollagen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Makelaars, waterborden/windveren (overstekken) en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- d. Kantpannen mogen alleen worden toegepast als er géén sprake is van overstekken.
- e. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht. Blindankers mogen niet vervangen worden door muurankers.
- f. Raamdorpels worden uitgevoerd in geglazuurde raamdorpelsteen.
- g. Houten luiken moeten behouden blijven, voor zover ze oorspronkelijk en werkend zijn.
- h. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- i. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

99.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '20-/'30-woning met een mansardekap gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 - 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
 - 3. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.
- b. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak.
 - 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 - 3. De gevels van de aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk, of rabatdelen met een werkende hoogte van minimaal 15 cm.
 - 4. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk, potdekselwerk of rabatdelen. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm, rabatdelen hebben een werkende hoogte van minimaal 15 cm.
- c. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 100 Typologie Jaren '30-woning met zadeldak

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een zadeldak gelden de volgende regels:

100.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een zadeldak gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

100.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. Maximaal één bouwlaag met een steil zadeldak van minimaal 45 graden, eventueel met borstwering.
- e. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- f. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond en is veelal haaks op de weg.
- g. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- h. Slanke schoorstenen bevinden zich meestal in de noklijn. Schoorstenen van een meer fors formaat kunnen ook in de achtergevel of laag in de dakvoet worden gesitueerd en monden uit boven de nok.
- i. De voordeur- /entreepartij ten opzichte van de buitengevel is verdiept waardoor een overdekt entreeportaal met stoep ontstaat.
- j. Loggia's zijn niet toegestaan.

100.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is asymmetrisch op de begane grond en symmetrisch op de eerste verdieping. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Het model van de gevelopeningen is horizontaal waarin verticaal gelede kozijnen. De ramen daarin zijn veelal horizontaal geleed.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm) baksteen.
- d. Metselwerken uitvoeren in kettingverbanden als Noors of Engels verband.
- e. De aanzet van het hellende dak ter plaatse van de dakvoet ligt buiten de lijn van de zijgevel. Hierdoor ontstaan brede gootplafonds.
- f. De voordeur-/entreepartij kan worden uitgevoerd met gemetselde bloembakken, luifels en glas-in-loodvensters.
- g. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- h. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van

gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.

- i. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat. Blauw gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- j. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- k. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen of donkerblauw voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
- l. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

100.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), ornamenten in de topgevel ter plaatse van de nok al dan niet gecombineerd met kleinere of in het ornament geïntegreerde vensters, bloembakken, erkers en rollagen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Ter plaatse van topgevels wordt de dakbedekking veelal beëindigd met kantpannen vallend over één of meer uitgemetselde lagen metselwerk meelopend met de dakhelling.
- d. Makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht. Met name de goten moeten qua detaillering, maat en overhang bijpassend zijn bij oorspronkelijke goten. Gootplafonds uitvoeren in houten mes- en groefdelen.
- e. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- f. Raamdorpels, stoepen en onderdorpels van buitendeurkozijnen uitvoeren in blauwe hardsteen, bijvoorbeeld Arduin.
- g. Zichtbare lateiconstructies in buitengevels uitvoeren in schoonwerkbeton.
- h. Houten luiken moeten behouden blijven, voor zover ze oorspronkelijk en werkend zijn.
- i. In alle kozijnopeningen dient raamhout, al dan niet draaibaar, te worden toegepast.
- j. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- k. Indien een roedeverdeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

100.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een zadeldak gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 - 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
 - 3. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.

4. In afwijking van het hiervoor bepaalde in 2 is aan de voorzijde een erker mogelijk, mits dit passend is in de oorspronkelijke architectuur.
- b. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
 1. Aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak, waarbij de dakhelling van het zadeldak gelijk is aan die van de woning.
 2. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadeldak, waarbij de dakhelling gelijk is aan die van de woning.
 3. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 4. De gevels van de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.
- c. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 101 Typologie Jaren '30-woning met paraboolkap

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een paraboolkap gelden de volgende regels:

101.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een paraboolkap gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

101.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een paraboolkap gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. Maximaal één bouwlaag met een paraboolkap, eventueel met borstwering.
- e. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond en is veelal haaks op de weg.
- f. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- g. Schoorstenen bevinden zich meestal in de noklijn. Schoorstenen van een meer fors formaat kunnen ook in de achtergevel of laag in het dakvlak worden gesitueerd. De schoorstenen monden uit boven de nok.
- h. Dakkapellen zijn niet toegestaan.
- i. De voordeur- /entreepartij ten opzichte van de buitengevel is verdiept, waardoor een overdekt entreeportaal met stoep ontstaat.
- j. Loggia's zijn niet toegestaan.

101.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een paraboolkap gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is asymmetrisch op de begane grond en symmetrisch op de eerste verdieping. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Het model van de gevelopeningen (inclusief de erker) is horizontaal waarin verticaal gelede kozijnen. De ramen daarin zijn veelal horizontaal geled.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen.
- d. Metselwerken uitvoeren in kettingverbanden als Noors of Engels verband.
- e. De aanzet van het parabooldak ter plaatse van de dakvoet ligt buiten de lijn van de zijgevel. Hierdoor ontstaan brede gootplafonds. De goot wordt omgezet in de voorgevel.
- f. In het vlak van de voorgevel worden op de hoeken penanten uitgemetseld die aansluiten op de paraboolvorm van het dak.
- g. De voordeur-/entreepartij kan worden uitgevoerd met gemetselde bloembakken, luifels en glas-in-loodvensters.
- h. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 - 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 - 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).

3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- i. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- j. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat. Blauw gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- k. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- l. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen, donkerblauw voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
- m. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

101.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een paraboolkap gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals rollagen en uitgemetselde lagen.
- c. Ter plaatste van topgevels wordt de dakbedekking beëindigd met kantpannen vallend over één of meer uitgemetselde lagen metselwerk in de dakhelling.
- d. Kenmerkende steunbeerconstructies als onderdeel van de topgevel behouden en mogelijk terugbrengen.
- e. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- f. Raamdorpels, stoepen en onderdorpels van buitendeurkozijnen uitvoeren in blauwe hardsteen, bijvoorbeeld Arduin.
- g. Zichtbare lateiconstructies in buitengevels uitvoeren in schoonwerkbeton of metselwerk.
- h. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- i. Indien een roedeverdeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

101.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '30-woning met een paraboolkap gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
 3. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.

4. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadeldak.
 5. In afwijking van het hiervoor bepaalde in 2 is aan de voorzijde een erker mogelijk, mits dit passend is in de oorspronkelijke architectuur.
- b. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of plat dak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 3. De gevels van de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.
- c. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 102 Typologie Amsterdamse schoolbebouwing

Voor een goede beeldkwaliteit van Amsterdamse Schoolbebouwing gelden de volgende regels:

102.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van Amsterdamse Schoolbebouwing gelden de volgende algemene regels:

- a. Behoud van het ensemble is het uitgangspunt. Niet alleen het woongedeelte en de schuur, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken, het erf, de erfafscheiding, de tuininrichting en de omgeving moeten in samenhang worden vormgegeven.

102.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van Amsterdamse Schoolbebouwing gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van de oorspronkelijke bebouwing zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige of samengestelde plattegrond.
- d. Maximaal één bouwlaag met een steil zadeldak van minimaal 45 graden, eventueel met borstwering.
- e. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- f. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken passen qua situering bij de traditionele erfopzet en dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing.
- g. Nieuwe dakdoorvoeren dienen gecombineerd te worden met bestaande schoorstenen en/of ventilatiekappen.
- h. Voor het plaatsen van dakkapellen wordt qua vormgeving, situering en kleur- en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij oorspronkelijke dakkapellen op het desbetreffende pand en is overleg met het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium gewenst. In het overleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- i. Loggia's zijn niet toegestaan.

102.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van Amsterdamse Schoolbebouwing gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bestaande gevelopbouw dient te worden behouden.
- b. Het model van de gevelopeningen is veelal horizontaal, waarin verticaal gelede kozijnen zijn opgenomen.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten.
- d. Metselwerken uitvoeren in kettingverbanden (Noors of Engels verband).
- e. In het vlak van de kopgevel zijn penanten uitgemetseld passend in de gevelopbouw.
- f. Het schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan.
- g. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in blauwe geglaazuurde dakpannen van het type verbeterde Hollandse pan, met bijbehorende kantpannen en nokvorsten.
- h. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden uitgevoerd in hout.
- i. Het kleurgebruik van het houtwerk is gebaseerd op de oorspronkelijke kleurstelling, indien nodig ondersteund door historisch kleuronderzoek.

102.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van Amsterdamse Schoolbebouwing gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.

- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals rollagen, vlechtingen en uitgemetselde lagen dienen behouden te blijven.
- c. Ter plaatste van topgevels wordt de dakbedekking beëindigd met kantpannen.
- d. Kenmerkende penanten als onderdeel van de gevel dienen worden te behouden.
- e. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven.
- f. Raamdorpels, stoepen en onderdorpels van buitendeurkozijnen uitvoeren in metselwerk.
- g. Zichtbare lateiconstructies in buitengevels uitvoeren in metselwerk.
- h. Indien een roedeverdeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd.

102.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van Amsterdamse Schoolbebouwing gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 103 Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende regels:

103.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- b. In geval van een (voormalige) boerderij uit de wederopbouwperiode, is behoud van het ensemble het uitgangspunt. Niet alleen het woonhuis en de schuur, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken, het erf, de beplanting en de omgeving van de boerderij moeten in samenhang worden vormgegeven.

103.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige of samengestelde plattegrond.
- d. De schuren hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige tot vierkante plattegrond.
- e. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een steil zadeldak van circa 40 graden of een flauw zadeldak van circa 15-25 graden. Schuren hebben een steil zadeldak.
- f. Wolfseinden zijn enkel toegestaan voor schuren.
- g. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- h. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw gesitueerd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- i. Schoorstenen bevinden zich meestal in de noklijn.
- j. Loggia's zijn niet toegestaan.
- k. Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak van de schuur zijn niet toegestaan. Bij functiewijziging kunnen, om extra daglicht te verkrijgen, smalle, verticale dakramen worden toegepast.

103.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de woning

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de woning:

- a. De bestaande gevelopbouw behouden en waar mogelijk versterken.
- b. De woningen kennen een verticale tot vierkante gevelindeling.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten of bronskleurig.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 2. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).
 Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- e. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- f. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- g. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- h. Voor kozijnen is wit toegestaan, voor de ramen donkergroen, donkerblauw en wit en voor deuren

donkergroen en donkerblauw. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.

- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

103.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden – indien de schuur eveneens dateert uit de wederopbouwperiode – de volgende regels voor de gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur:

- a. De oorspronkelijke gevelopeningen, zoals stal- en mendeuren, dienen gehandhaafd te blijven.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten of bronskleurig.
- c. Damwandprofielplaten zijn niet toegestaan.
- d. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- e. Gevelopeningen in de schuur zijn kleinschalig en veelal vierkant, eventueel met een getoogde bovenkant.
- f. Kozijnen, deuren en ramen in gemetselde delen van de schuur worden uitgevoerd in hout of beton of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- g. Voor kozijnen en ramen is wit toegestaan, donkergroen en zwart voor de deuren.
- h. Bij functieverandering van de schuur kunnen stal- en mendeuren als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat:
 - 1. Een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst.
 - 2. De deuren behouden worden.
 - 3. Achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar dient te zijn.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

103.5 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek zijn sober en dient te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. De karakteristieke vormgeving van de topgevels met oortjes in de aanzet en schijven metselwerk ter beëindiging, dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals rollagen en uitgemetselde lagen dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- d. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootbeugels en (zinken) mastgoten dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- e. Kozijnen zijn veelal voorzien van geglazuurde lekdorpels of metselwerk raamdorpels.
- f. Zichtbare lateiconstructies in buitengevels uitvoeren in schoonwerkbeton of metselwerk.
- g. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- h. Indien een roedeverdeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

103.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.

2. Aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerk dienen in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen te worden, dan wel vormen hiermee een contrast.
 3. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen in samenhang met de woning ontworpen te worden.
- b. Voor aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de woning gelden de volgende regels:
1. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant te worden gesitueerd.
 2. Wat betreft architectuur en detaillering moeten deze aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de woning, dan wel hiermee een contrast vormen.
 3. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadeldak, lessenaarsdak of plat dak. De kapvorm is een afgeleide van de kapvorm van de woning.
 4. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning, tenzij er sprake is van een eigentijdse vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.
 5. De gevels van de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk, tenzij er sprake is van een eigentijdse vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.
 6. In afwijking van het eerder bepaalde onder 1 is aan de voorzijde is een erker mogelijk, mits dit passend is in de oorspronkelijke architectuur.
- c. Voor aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de schuur gelden de volgende regels:
1. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant te worden gesitueerd.
 2. Wat betreft architectuur en detaillering moeten deze aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de schuur, dan wel hiermee een contrast vormen.
 3. Een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan een schuur wordt vormgegeven als aankapping met een lessenaarsdak van minimaal 20 graden.
 4. Het dak wordt aangekapt ter plaatse van of onder de goot van de schuur.
 5. De diepte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt 1/3 tot 1/2 deel van de overspanning van de schuur.
 6. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de schuur, tenzij er sprake is van een eigentijdse vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.
 7. De gevels van de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk, tenzij er sprake is van een eigentijdse vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.
- d. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
1. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadeldak, lessenaarsdak of plat dak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 3. De gevels van vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.

103.7 Dakkapellen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing uit de wederopbouwperiode gelden de volgende regels voor de dakkapellen:

- a. Voor dakkapellen gelden de volgende algemene regels:
 1. De dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het gebouw.
 2. De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
 3. Dakkapellen zijn niet toegestaan op schuren, aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Voor dakkapellen gelden de volgende regels voor de plaatsing en het aantal:

1. Dakkapellen komen in 3 varianten voor: 1) staand in de goot, 2) door de goot heen en 3) los van de goot.
 2. Wanneer er sprake is van een asymmetrisch dak, worden in het kleinste dakvlak dakkapellen geplaatst staand in de goot of door de goot heen. Op het grootste dakvlak worden dakkapellen geplaatst los van de goot.
 3. Er is minimaal 1,00 meter dakvlak aanwezig boven en aan weerszijden van de dakkapel. De afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers wordt gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel. De afstand boven wordt gemeten langs het dakvlak.
 4. Bij dakkapellen los van de goot is tevens 1,00 meter dakvlak aanwezig onder de dakkapel. De afstand onder wordt gemeten langs het dakvlak.
 5. Bij meerdere dakkapellen in dezelfde bouwmasa is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
 6. Per dakvlak zijn maximaal 2 dakkapellen toegestaan, gelijkmatig verdeeld over het dakvlak.
- c. Voor dakkapellen gelden de volgende regels voor de maatvoering:
1. De hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,30 meter gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot aan de bovenzijde van het boeiboord of de daktrim.
 2. Voor dakkapellen geplaatst los van de goot, geldt dat de breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak bedraagt, met een maximum van 2,00 meter per dakkapel gemeten langs de goot van het desbetreffend dakvlak.
 3. Voor dakkapellen staand in de goot of door de goot heen geldt dat deze verticaal geled zijn, dus hoger zijn dan breed.
- d. Voor dakkapellen gelden de volgende regels voor de vormgeving:
1. De dakkapel is plat afgedekt, tenzij de reeds bestaande, oorspronkelijke dakkapel voorzien is van een flauw zadeldak.
 2. De indeling en profielen van kozijnen zijn verwant aan die van de ramen en kozijnen van de woning.
 3. Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden boeiboord, geen overstek en ornamenten.
- e. Voor dakkapellen gelden de volgende regels voor het kleur- en materiaalgebruik:
1. Het kleur- en materiaalgebruik van kozijnen en profielen is gelijk aan dat van de kozijnen en profielen van de woning.
 2. De zijwanden van de dakkapel worden bij voorkeur uitgevoerd in zink. Uitvoering in hout of plaatwerk in een donkere kleur is eveneens toegestaan.

Artikel 104 Typologie Herverkavelingsboerderij

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende regels:

104.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- b. Behoud van het ensemble. Niet alleen het ensemble van het woonhuis en de schuur, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken, het erf, de beplanting en de omgeving van de boerderij moeten de nodige aandacht krijgen.

104.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke bebouwing zichtbaar blijven.
- c. De oorspronkelijke markante hoofdvorm van de schuur dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- d. Het woonhuis is middels een laag aangebouwd bijbehorend bouwwerk verbonden met de schuur en staat vrijwel altijd evenwijdig aan de weg.
- e. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing geplaatst te zijn.
- f. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een flauw zadeldak. Schuren hebben een flauw zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- g. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- h. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw gesitueerd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- i. Schoorstenen bevinden zich in de noklijn.
- j. Loggia's zijn niet toegestaan.
- k. Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak van de schuur zijn niet toegestaan.

104.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de woning

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de woning:

- a. Behouden van de horizontale, asymmetrische gevelindeling van de woningen.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in geel metselwerk, gecombineerd met een plint in rood metselwerk.
- c. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 2. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- d. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- e. De woning kent een vlakke dakbedekking, bijvoorbeeld bestaande uit bitumen of shingles, uitgevoerd in antraciet of donkere aardetinten.
- f. Kozijnen, deuren en ramen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- g. Voor kozijnen is wit toegestaan, voor de ramen donkergroen, donkerblauw en wit en voor deuren

donkergroen en donkerblauw.

- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

104.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende regels voor de gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de schuur:

- a. Behouden van de asymmetrische gevelindeling met in hoogte verspringende dakvlakken van de schuurdelen.
- b. De oorspronkelijke gevelopeningen, zoals schuurdeuren en lichtstroken, dienen gehandhaafd te blijven.
- c. De schuren bestaan uit rood metselwerk, aangevuld met verticale rabatdelen, afwisselend blauw en licht grijsblauw geschilderd. Damwandprofielplaten zijn niet toegestaan.
- d. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in golfplaten, uitgevoerd in RAL 7016 of donkerder grijs.
- e. Gevelopeningen in de schuur – anders dan de deuren – beperken zich tot een horizontale lichtstrook net onder de goot en een ronde ventilatieopening in de topgevel.
- f. Kozijnen, deuren en ramen in gemetselde delen van de schuur worden uitgevoerd in hout of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- g. Voor kozijnen en ramen is wit toegestaan, voor deuren licht grijsblauw en blauw in afwisselende verticale stroken.
- h. Bij functieverandering van de schuur kunnen schuurdeuren als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat:
 - 1. Een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst.
 - 2. De deuren behouden worden.
 - 3. Achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar dient te zijn.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

104.5 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek zijn sober en dient te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. De karakteristieke vormgeving met overstekken rondom en schijven metselwerk (schoorstenen), dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals rollagen en uitgemetselde lagen dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- d. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals doorlopende (verjongde) gordingen, gootbeugels en (zinken) mastgoten dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- e. Kozijnen zijn veelal voorzien van geglaazuurde lekdorpels.
- f. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- g. Een roedeverdeling is niet toegestaan.

104.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een herverkavelingsboerderij gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 - 2. Aan- of bijbehorende bouwwerken aan de woning dienen in samenhang met de woning ontwerpen te worden, dan wel vormen hiermee een contrast.

3. Aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de schuur dienen in samenhang met de schuur ontworpen te worden.
4. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen in samenhang met de woning en/of schuur ontworpen te worden.
- b. Voor aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de woning gelden de volgende regels:
 1. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant te worden gesitueerd.
 2. Wat betreft architectuur en detaillering moeten deze aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de woning, dan wel hiermee een contrast vormen.
 3. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een plat dak.
 4. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning, tenzij er sprake is van een eigentijdse vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.
 5. De gevels van de aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk, tenzij er sprake is van een eigentijdse vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.
- c. Voor aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken aan de schuur gelden de volgende regels:
 1. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de achterkant te worden gesitueerd.
 2. Wat betreft architectuur en detaillering moeten deze aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken afgestemd zijn op de schuur.
 3. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de schuur.
 4. De gevels van de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.
- d. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadeldak, lessenaarsdak of plat dak. De kapvorm is een afgeleide van de kapvorm van de woning en/of schuur.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning en/of schuur.
 3. De gevels van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.

Artikel 105 Typologie Jaren '60-/ '70-woning

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '60-/ '70-woning gelden de volgende regels:

105.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '60-/ '70-woning gelden de volgende algemene regels:

- a. De woning is als zelfstandige eenheid herkenbaar.

105.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '60-/ '70-woning gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. Eén of twee bouwlagen met een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- e. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond. Het toepassen van twee nokrichtingen (een samengestelde kap) is alleen toegestaan wanneer de oorspronkelijke bebouwing dat kent.
- f. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw gesitueerd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- g. Schoorstenen bevinden zich meestal in of net onder de noklijn.
- h. Loggia's zijn niet toegestaan.

105.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '60-/ '70-woning gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bestaande gevelopbouw behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Terugliggende gevelvlakken dienen te worden behouden.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood of geel metselwerk. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen. Als onderdeel van de architectuur of als accent kunnen topgevels of muurvlakken worden uitgevoerd in houten delen of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 2. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- e. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- f. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat. Betonnen dakpannen of een vlakke dakbedekking, bijvoorbeeld bestaande uit bitumen of shingles, uitgevoerd in antraciet of donkere aardetinten, is alleen toegestaan wanneer de oorspronkelijke bebouwing dat kent.
- g. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

105.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '60-/ '70-woning gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw.
- b. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen, overstekken met (verjongde) gordingen en daksporen dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn. Bloemkozijnen zijn toegestaan wanneer de oorspronkelijke bebouwing dat kent.
- d. Een roedeverdeling is niet toegestaan.

105.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren '60-/ '70-woning gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Voor aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende algemene regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
 2. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
 3. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.
- b. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
 1. De kapvorm van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken is een afgeleide van de kapvorm van het hoofdgebouw.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 3. De gevels van de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.
- c. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 106 Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels:

106.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- b. Het erf / de tuin, de beplanting en de omgeving van de woning worden in samenhang vormgegeven.

106.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- e. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- f. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bestaande woning worden bij voorkeur aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw gesitueerd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- g. In geval van volledige nieuwbouw, worden aan-, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en dakkapellen in één architectonisch ontwerp opgenomen.
- h. Loggia's zijn niet toegestaan.

106.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bestaande gevelopbouw behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Gevelbekleding of -afwerking dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
- c. De bekleding van het dakvlak dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
- d. Kozijnen, deuren en ramen dienen de gekozen architectuur te ondersteunen.
- e. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

106.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering dient de gekozen architectuur te ondersteunen.

106.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een woning in een hedendaagse architectuurstijl gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bestaande woning worden bij voorkeur aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw gesitueerd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- b. In geval van volledige nieuwbouw, worden aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in één architectonisch ontwerp opgenomen.
- c. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning.

Artikel 107 Veldschuur

Voor een goede beeldkwaliteit van een veldschuur gelden de volgende regels:

107.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een veldschuur gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gebouw is als zelfstandige eenheid herkenbaar.

107.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een veldschuur gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. De oorspronkelijke eenvoudige rechthoekige hoofdvorm van de veldschuur dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- c. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. De bebouwing bestaat uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak, eventueel met borstwering.
- e. De bebouwing is voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van minimaal 45 graden. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- f. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- g. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en dakkapellen zijn niet toegestaan.
- h. Loggia's zijn niet toegestaan.

107.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een jaren veldschuur gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bebouwing kent een eenvoudige, verticale gevelindeling van de gemetselde gevels. De gevelindeling van de houten delen is horizontaal, passend in de horizontale indeling van het potdekselwerk.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in geel metselwerk (Ijsselsteen), of gepotdekseld hout in een zwarte kleur, eventueel met een plint van geel metselwerk. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm.
- c. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- d. Kozijnen, deuren en ramen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- e. Voor kozijnen in gemetselde geveldelen is wit toegestaan, donkergroen voor de ramen en deuren.
- f. Voor kozijnen en ramen in houten geveldelen zijn zwart en wit toegestaan, zwart voor de deuren.
- g. Bij functieverandering van de schuur kunnen stal- en mendeuren als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat:
 - 1. Een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst.
 - 2. De deuren behouden worden.
 - 3. Achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar dient te zijn.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

107.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een veldschuur gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.

- c. Functionele elementen, zoals hooideuren, draagbalken en luiken dienen behouden te blijven.
- d. Raamdorpels onder de vensters uit te voeren in gemetselde bakstenen raamdorpels onder een hellingshoek.
- e. In gemetselde gevels of geveldelen dienen neggen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn.
- f. In houten gevels of geveldelen wordt het kozijn gelijk met de (buitenkant van de) plank geplaatst.
- g. Indien een roedeverdeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

Artikel 108 Bebouwing op een sportpark

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een sportpark gelden de volgende regels:

108.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een sportpark gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gewenste karakter en totaalbeeld van het sportpark dient steeds het uitgangspunt te zijn.
- b. Er dient te worden gestreefd naar een eenduidig architectonisch totaalbeeld.
- c. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- d. De bebouwing heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

108.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een sportpark gelden de volgende regels voor situering, massa en vorm:

- a. De bebouwing op het sportterrein dient compact te blijven, een grote uitwaaiing over het terrein dient te worden voorkomen.
- b. Bij voorkeur één bebouwingsrichting en dakvorm aanhouden.
- c. De gebouwen hebben een enkelvoudige en eenvoudige hoofdvorm.
- d. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- e. De bebouwing dient qua positionering en vorm een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.

108.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een sportpark gelden de volgende regels voor gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bebouwing dient qua gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen.
- b. Voor de gevels heeft het gebruik van metselwerk de voorkeur. Donkere aardetinten als rood, zwart en donkergroen zijn goed passende kleuren.
- c. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, golfplaten in de kleur RAL 7016 of donkerder grijs of als vegetatiedak. Dakpanprofielplaten zijn niet toegestaan.
- d. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

108.4 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een sportpark gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn.
- b. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
- c. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.
- d. De kapvorm van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken is een afgeleide van de kapvorm van het hoofdgebouw.
- e. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 109 Bebouwing op een begraafplaats

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een begraafplaats gelden de volgende regels:

109.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een begraafplaats gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gewenste karakter en totaalbeeld van de begraafplaats dient steeds het uitgangspunt te zijn.
- b. Er dient te worden gestreefd naar een eenduidig architectonisch totaalbeeld.
- c. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- d. De bebouwing heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.
- e. Erfafscheidingen worden bij voorkeur opgenomen in het architectonisch beeld.

109.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een begraafplaats gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De bebouwing op de begraafplaats dient compact te blijven, een grote uitwaaiering over het terrein dient te worden voorkomen.
- b. Bij voorkeur één bebouwingsrichting en dakvorm aanhouden.
- c. De gebouwen hebben een enkelvoudige en eenvoudige hoofdvorm.
- d. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- e. De bebouwing dient qua positionering en vorm een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.
- f. De bebouwing dient qua positionering, massa en vorm aan te sluiten op de omgeving en heeft bij voorkeur een ingetogen karakter.

109.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een begraafplaats gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bebouwing dient qua gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen.
- b. Voor de gevels heeft het gebruik van metselwerk de voorkeur. Donkere aardetinten als rood, zwart en donkergroen zijn goed passende kleuren.
- c. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- d. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- e. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit gecombineerd met één van de andere kleuren.
- f. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

109.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een begraafplaats gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. Gevelbepalende ornamenten, zoals rollagen, overstekken, gevelstenen, goten en gootklossen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.

109.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een begraafplaats gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw met respect voor het bestaande complex.

Artikel 110 Bebouwing op een spoorwegemplacement

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels:

110.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- b. Behoud van het ensemble. Niet alleen het ensemble van het station (woning) en de goederenloods, maar ook de overige bouwwerken maken hiervan onderdeel uit.
- c. De bebouwing op een spoorwegemplacement stamt uit diverse tijdsperiodes. Bij aanpassing dient het tijdsbeeld en de oorspronkelijke functie van het desbetreffende pand zichtbaar te blijven.

110.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De bebouwing volgt veelal de lengterichting van het spoor.
- d. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- e. Het station (woning) bestaat uit maximaal één bouwlaag met een steil zadeldak van minimaal 45 graden. De goederenloods (bijgebouw bij de woning) bestaat uit maximaal één bouwlaag met een flauw schilddak. De bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een zadeldak of lessenaarsdak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- f. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- g. Het station (woning) heeft veelal twee representatieve gevels in verband met de ligging aan het spoor en de openbare ruimte (weg).
- h. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan bij het station (woning). Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken passen qua situering bij de opzet van het spooremplacement en dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing.
- i. Schoorstenen bevinden zich meestal in de noklijn van het station (woning). Schoorstenen kunnen ook lager in het dakvlak worden gesitueerd en monden uit boven de nok.
- j. Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan op het station (woning).
- k. Loggia's zijn niet toegestaan.

110.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van het station (woning)

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik het station (woning):

- a. De oorspronkelijke gevelopbouw behouden en waar mogelijk terugbrengen.
- b. Het model van de gevelopeningen is of oogt horizontaal waarin verticaal gelede kozijnen zijn opgenomen.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten, met houten beschot in de top van de topgevels in een donkere kleur. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan.
- e. De aanzet van het hellende dak ter plaatse van de dakvoet ligt buiten de lijn van de zijgevel. Hierdoor ontstaan brede gootplafonds.
- f. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- g. Kozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hout.
- h. Voor kozijnen is wit toegestaan, voor de ramen en deuren heeft donkergroen de voorkeur, donkerblauw, donkerrood en zwart zijn toegestaan.

- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

110.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de goederenloods (vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woning)

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de goederenloods (bijgebouw bij de woning):

- a. De oorspronkelijke gevelopbouw behouden en waar mogelijk terugbrengen.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in gepotdekselde houten geveldelen in een zwarte kleur met een hoge plint en penanten van metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode aardetinten.
- c. In de houten geveldelen zijn horizontale ramen opgenomen.
- d. Het schilderen of pleisteren van gemetselde geveldelen is niet toegestaan.
- e. De aanzet van het hellende dak ter plaatse van de dakvoet ligt buiten de lijn van de gevels. Hierdoor ontstaan brede gootplafonds.
- f. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- g. Kozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hout.
- h. Voor kozijnen en ramen is wit toegestaan, voor de deuren heeft zwart de voorkeur, donkergroen, donkerblauw en donkerrood zijn toegestaan.
- i. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

110.5 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen:

- a. Voor de gevels van bedrijfsgebouwen is het uitgangspunt dat bestaande materialen, zoals roodbruin metselwerk, beton en gepotdekseld hout, zoveel mogelijk worden behouden.
- b. Asbesthoudende gevelbeplating kan vervangen worden door een goedgelijkend materiaal of een ander materiaal passend bij het karakter en tijdsbeeld van het desbetreffende pand.
- c. Voor de daken van bedrijfsgebouwen is het uitgangspunt dat bestaande materialen, zoals gebakken dakpannen en golfplaten, zoveel mogelijk worden behouden.
- d. Asbesthoudende dakbedekking kan vervangen worden door een goedgelijkend materiaal of een ander materiaal passend bij het karakter en tijdsbeeld van het desbetreffende pand.
- e. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 - 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 - 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 - 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter en maximaal 2 meter.
 - 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- f. Kozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd conform de bestaande situatie of een goed gelijkend ander materiaal passend bij het tijdsbeeld en karakter van het gebouw.
- g. Voor kozijnen en ramen is wit toegestaan, voor de deuren heeft zwart de voorkeur, donkergroen, donkerblauw, donkerbruin en donkerrood zijn toegestaan.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

110.6 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van het weeghuisje

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van het weeghuisje:

- a. De oorspronkelijke gevelopbouw behouden en waar mogelijk terugbrengen.
- b. Het model van de gevelopeningen is of oogt horizontaal waarin verticaal gelede kozijnen zijn opgenomen.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan.
- e. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- f. Kozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hout.
- g. Voor kozijnen is wit toegestaan, voor de ramen en deuren heeft donkergroen de voorkeur, donkerblauw, donkerrood en zwart zijn toegestaan.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

110.7 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur) zoals bloembakken en rollagen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Pirs, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht. Met name de goten moeten qua detaillering, maat en overhang bijpassend zijn bij oorspronkelijke goten. Gootplafonds uitvoeren in houten mes- en groefdelen.
- d. Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals muurankers dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- e. Raamdorpels, stoepen en onderdorpels van buitendeurkozijnen van een station (woning) uitvoeren in metselwerk.
- f. Zichtbare lateiconstructies, draagconstructies en luifels in buitengevels van bedrijfsgebouwen uitvoeren in schoonwerkbeton.
- g. Schuifdeuren moeten behouden blijven, voor zover ze oorspronkelijk en werkend zijn.
- h. In alle kozijnopeningen van het station (woning) dient raamhout te worden toegepast, al dan niet draaibaar.
- i. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- j. Het toepassen van een roedeverdeling is niet toegestaan.

110.8 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het station (woning)

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing op een spoorwegemplacement gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het station (woning):

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.
- c. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan bij het station (woonhuis).
- d. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken passen qua situering bij de opzet en dubbele oriëntatie van het spooremplacment en dienen ondergeschikt te zijn aan het station.

- e. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, dan wel vormen hiermee een contrast.
- f. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen, gelden de volgende regels:
 - 1. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een zadel- of lessenaarsdak.
 - 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 - 3. De gevels van de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in metselwerk.
- g. Indien aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken een contrast vormen met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
 - 1. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen voorzien worden van een plat dak.
 - 2. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormt een contrast met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Artikel 111 Het fort

Voor een goede beeldkwaliteit van het fort gelden de volgende regels:

111.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van het fort gelden de volgende algemene regels:

- a. Behoud van het ensemble bestaande uit gemetselde facen (waaronder kazematten), aarden wallen, binnenplaats, gracht en relicten uit de Tweede Wereldoorlog is het uitgangspunt.

111.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van het fort gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De oorspronkelijke markante, zeszijdige hoofdvorm van het fort met omgrachting dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven.
- b. Het fort bestaat uit faces, waarbij de kazematten (inclusief drinkwatervoorziening) met aarde zijn afgedekt.

111.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van het fort gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur en materiaalgebruik:

- a. De oorspronkelijke gevelopeningen dienen gehandhaafd te blijven.
- b. De gemetselde delen bestaan uit roodbruin metselwerk.
- c. De gemetselde facen aan de grachtzijde zijn nagenoeg gesloten, met uitzondering van enkele schietgaten en de half rondgesloten toegangspoort in het midden van de zuidelijke lange face.
- d. In de gemetselde facen aan de zijde van de binnenplaats bevinden zich (dubbele) deuren met halfronde bovenlichten, half rondgesloten vensters, en naar de beide uiteinden een gemetselde trap.
- e. Deuren, ramen en luiken worden uitgevoerd in hout.
- f. Voor deuren, ramen en luiken is donkerrood toegestaan, tenzij kleuronderzoek een andere oorspronkelijke kleurstelling uitwijst.
- g. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

111.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van het fort gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals verdiepte velden metselwerk, natuursteen aanzet- en sluitstenen en rollagen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Raamindeling met roedenverdeling en diefijzers dient te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- d. Oorlogsschade dient te worden behouden.
- e. Oorspronkelijke schoorstenen en ventilatiekanalen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.

Artikel 112 Een molen of molenromp

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp gelden de volgende regels:

112.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp gelden de volgende algemene regels:

- a. Behoud van het ensemble is het uitgangspunt. Niet alleen molen, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken, het erf, de beplanting en de omgeving moeten in samenhang worden vormgegeven.
- b. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

112.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp en de overige gebouwen gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te zijn. Alle gebouwen op het perceel vormen in ruimtelijke zin een ensemble met elkaar.
- c. De oorspronkelijke eenvoudige, markante hoofdvorm van de molen dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- d. De positionering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient ondergeschikt te zijn en zich te voegen naar de erfopzet.
- e. De molens hebben een eenvoudige hoofdvorm met een ronde of achthoekige plattegrond. De overige gebouwen hebben een eenvoudige, rechthoekige of samengestelde plattegrond.
- f. Toevoegingen aan het dakvlak, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn niet toegestaan.
- g. Loggia's zijn niet toegestaan.

112.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van een molen of molenromp

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de molen of molenromp:

- a. De bestaande aanzichten en verhoudingen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- b. De gevels zijn voorzien van kleine, verticale tot vierkante gevelopeningen. Gevelopeningen in metselwerk zijn veelal getoogd.
- c. Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het oorspronkelijke materiaalgebruik. Kunststoftoepassingen bij molens en molenrompen zijn niet toegestaan.
- d. Het schilderen of pleisteren van gemetselde gevels is niet toegestaan.
- e. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden uitgevoerd in hout.
- f. Het kleurgebruik sluit aan bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw.
- g. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan.

112.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de overige gebouwen

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de overige gebouwen:

- a. De bestaande aanzichten en verhoudingen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- b. Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het oorspronkelijke materiaalgebruik.
- c. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).

Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- d. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- e. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- f. Het kleurgebruik sluit aan bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw.
- g. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan.

112.5 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp en de overige gebouwen gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering is in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals speklagen, hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), makelaars, waterborden/windveren en goten dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Functionele elementen, zoals draagbalken, stelling, staart, wieken en luiken dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- d. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- e. Indien T- of H-(schuif)vensters worden toegepast of een afgeleide hiervan, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- f. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

112.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een molen of molenromp gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan indien de molenbiotoop dit toelaat.
- b. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- c. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 113 De schaapskooi

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende regels:

113.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende algemene regels:

- a. Behoud van het ensemble is het uitgangspunt. Niet alleen de hooimijt (bezoekerscentrum) en de stal, maar ook het erf, de beplanting en de omgeving van de schaapskooi moeten in samenhang worden vormgegeven.

113.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de bestaande bebouwing is maatgevend.
- b. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te zijn.
- c. De eenvoudige, markante hoofdvorm van de stal dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- d. De gebouwen zijn vrijstaand. De gebouwen zijn orthogonaal ten opzichte van elkaar geplaatst.
- e. De positionering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient ondergeschikt te zijn en zich te voegen naar de specifieke erfopzet.
- f. De hooimijt (bezoekerscentrum) bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een tentdak, de aanbouw uit één bouwlaag met een plat dak. De overige bebouwing bestaat uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak.
- g. De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- h. Toevoegingen aan het dakvlak, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn niet toegestaan.

113.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de hooimijt (bezoekerscentrum)

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de hooimijt (bezoekerscentrum):

- a. Gevels van de hooimijt dienen te worden uitgevoerd in verticale planken in zwart of houtkleur, gecombineerd met een doorlopend bandraam onder de kap. Gevels van de aanbouw worden uitgevoerd in glas gecombineerd met metselwerk.
- b. Het dakvlak van de hooimijt dient uitgevoerd te worden in golfplaten in de kleur RAL 7016 of donkerder grijs. De aanbouw is plat afgedekt (vegetatiedak).
- c. Kozijnen, deuren en ramen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout, staal of aluminium.
- d. Voor kozijnen, ramen en deuren zijn zwart, antraciet en houtkleur toegestaan.
- e. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

113.4 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de stal en de wagenschuur

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende regels voor de gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de stal en de wagenschuur:

- a. De oorspronkelijke gevelopeningen, zoals stal- en mendeuren, dienen gehandhaafd te blijven.
- b. De gevels bestaan uit gepotdekseld hout in een zwarte kleur. Potdekselplanken hebben een werkende hoogte van minimaal 25 cm. Damwandprofielplaten zijn niet toegestaan.
- c. Het dakvlak van de stal dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat, van het type Oud-Hollandse pan. Het dakvlak van de wagenschuur dient uitgevoerd te worden in golfplaten in de kleur RAL 7016 of donkerder grijs.
- d. Kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout.
- e. Gevelopeningen zijn kleinschalig en veelal horizontaal, zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk. Gevelopeningen worden met een witte rand afgebiesd, conform de bestaande toestand.

- f. Voor kozijnen en ramen zijn zwart en wit toegestaan, zwart voor de deuren.
- g. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

113.5 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals makelaars, waterborden/windveren en deuren met klinket dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Overstekken van de hooimijt en de aanbouw dienen te worden behouden.
- d. Goten dienen bij vervanging vormgegeven te worden als zinken mastgoot.
- e. In houten gevels of geveldelen wordt het kozijn gelijk met de (buitenkant van de) plank geplaatst.

113.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van de schaapskooi gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 114 Bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel gelden de volgende regels:

114.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel gelden de volgende algemene regels:

- a. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- b. Er dient te worden gestreefd naar een eenduidig architectonisch totaalbeeld op het tolplein, waar de groene omkadering onderdeel van uitmaakt.
- c. Nieuwbouw en toevoegingen aan een bestaand gebouw dienen te worden afgestemd op het architectonisch totaalbeeld en in overleg met het bevoegd gezag te worden vormgegeven.

114.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. Het bedieningsgebouw bij de entree van de tunnel heeft een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. De bebouwing op het tolplein dient qua positionering en vorm een samenhangend geheel te vormen.

114.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bestaande gevelopbouw behouden.
- b. Behoud van de bestaande gevelbekleding of -afwerking is het uitgangspunt.
- c. Behoud van de bestaande bekleding van het dakvlak is het uitgangspunt.
- d. Behoud van de bestaande kozijnen, deuren en ramen is het uitgangspunt.
- e. Behoud van het bestaande kleurgebruik is het uitgangspunt.
- f. In geval van nieuwbouw en toevoegingen aan een bestaand gebouw dienen het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op het bestaande kleur- en materiaalgebruik en in overleg met het bevoegd gezag tot stand te komen.

114.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van bebouwing gerelateerd aan de Westerscheldetunnel gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. Behoud van de bestaande detaillering is het uitgangspunt.
- b. De detaillering dient de architectuur te ondersteunen.

Artikel 115 Het voormalige wachtlokaal

Voor een goede beeldkwaliteit van het voormalige wachtlokaal gelden de volgende regels:

115.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van het voormalige wachtlokaal gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gebouw is als zelfstandige eenheid herkenbaar.
- b. Ook de omgeving van het voormalige wachtlokaal, waaronder de hoogwater verhoging, moet in samenhang worden vormgegeven.

115.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van het voormalige wachtlokaal gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm met een vierkante plattegrond.
- d. Maximaal één bouwlaag met een plat dak.
- e. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

115.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van het voormalige wachtlokaal gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is asymmetrisch, met uitzondering van de achtergevel. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in roodbruin metselwerk op een uitgewassen betonnen plint.
- c. De voordeur-/entreepartij uitvoeren met gemetselde muurtjes en houten luifel. De entree van de werkplaats uitvoeren met uitgewassen betonnen luifel en latei.
- d. Het schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan.
- e. Kozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hout.
- f. Voor kozijnen, ramen en deuren is wit toegestaan, donkerblauw voor de (schuif)deuren en ramen.
- g. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

115.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van het voormalige wachtlokaal gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals rollagen en uitgemetselde lagen, dienen te worden behouden.
- c. De gevelrand is afgedekt met dunne, keramische, antracietkleurige elementen.
- d. In alle kozijnopeningen dient raamhout, al dan niet draaibaar, te worden toegepast.
- e. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- f. Indien een roedeverdeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

Artikel 116 De voormalige meestoof

Voor een goede beeldkwaliteit van de voormalige meestoof gelden de volgende regels:

116.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van de voormalige meestoof gelden de volgende algemene regels:

- a. De meestoof, bestaande uit een schuurgedeelte en stoof met ingebouwde woning, dient als solitair, beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven.

116.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van de voormalige meestoof gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van het oorspronkelijke schuurgedeelte met stoof en ingebouwde woning is maatgevend.
- b. De huidige of oorspronkelijke hoofdvorm van de meestoof dient bewaard te blijven, dan wel te worden teruggebracht.
- c. Het schuurgedeelte en het huidige woongedeelte vormen één geheel.
- d. Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.
- e. De meestoof bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De nokhoogte van de stoof is hoger dan de nokhoogte van het schuurgedeelte.
- f. De meestoof is voorzien van een steil zadeldak met een hellingshoek van minimaal 45 graden. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- g. De nokrichting volgt de lengterichting van de meestoof.
- h. Muurrestanten van de oorspronkelijke bebouwing dienen te worden behouden.
- i. Toevoegingen aan het dakvlak van de meestoof, anders dan de bestaande ventilatiekoker en schoorstenen, zijn niet toegestaan. Bij functiewijziging kunnen, om extra daglicht te verkrijgen, smalle, verticale dakramen worden toegepast.
- j. Loggia's zijn niet toegestaan.

116.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van het woongedeelte

Voor een goede beeldkwaliteit van de voormalige meestoof gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van het woongedeelte:

- a. De meestoof kent een eenvoudige, verticale gevelindeling.
- b. De oorspronkelijke vlakverdeling van de gevel van het schuurgedeelte, gevormd door penanten en steunberen, dient gehandhaafd te blijven.
- c. De oorspronkelijke gevelopeningen dienen gehandhaafd te blijven.
- d. Gevelopeningen in de voorgevel hebben een getoogde bovenkant.
- e. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood metselwerk.
- f. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 2. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).
 Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- g. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
- h. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- i. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden uitgevoerd in hout.
- j. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen en zwart voor de ramen en deuren. Voor luiken wordt wit bij voorkeur gecombineerd met één van de andere kleuren.

- k. Bij functieverandering kunnen deuren als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat:
 - 1. Een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst.
 - 2. De deuren behouden worden.
 - 3. Achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar dient te zijn.
- l. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars en dergelijke is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

116.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van de voormalige meestof gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals spaarvelden, hanenkammen, rollagen (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zinken mastgoten, muurafdekkingen, cementzomen, gevelstenen en naamgeving dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Ritmerende elementen, zoals muurankers en steunberen dienen behouden te blijven.
- d. Houten luiken moeten behouden blijven, voor zover ze oorspronkelijk en werkend zijn.
- e. Raamdorpels onder de vensters uit te voeren in gestuct metselwerk.
- f. Spaakvensters in de voorgevel dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- g. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn. Indien schuifvensters worden toegepast, dienen deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpel.
- h. Indien een roedeverdeling of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

Artikel 117 de Tropical Zoo

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende regels:

117.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende algemene regels:

- a. Het complex bestaat uit diverse onderdelen, namelijk de vlinderkas, de speelhal, de bedrijfswoning en het restaurant.
- b. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te blijven.
- c. De bestaande positionering van de bebouwing is maatgevend.
- d. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar te worden geplaatst.
- e. Bij uitbreiding of (vervangende) nieuwbouw is overleg met het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium gewenst. In het overleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- f. Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan op de bedrijfswoning.
- g. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.

117.2 Vlinderkas

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende regels voor de vlinderkas:

- a. Voor de situering, massa en vorm van de vlinderkas gelden de volgende regels:
 1. De hoofdvorm van de vlinderkas dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn.
 2. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een steil zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- b. Voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de vlinderkas gelden de volgende regels:
 1. Het verticale grid van de bestaande vlinderkas is maatgevend.
 2. De entreepartij wordt gekenmerkt door een grote raampartij in een driehoekig kader.
 3. De gevels worden uitgevoerd in glas, met een verbijzondering in de vorm van zwarte, horizontale planken, als verwijzing naar potdekselwerk.
 4. Het dakvlak wordt uitgevoerd in een matte, lichtdoorlatende, vlakke dakbedekking.
 5. Voor kozijnen en stijl- en regelwerk is wit toegestaan, donkergroen, zwart en wit voor deuren.
- c. Voor de detaillering van de vlinderkas gelden de volgende regels:
 1. De detaillering dient de architectuur te ondersteunen.

117.3 Speelhal

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende regels voor de speelhal:

- a. Voor de situering, massa en vorm van de speelhal gelden de volgende regels:
 1. De bebouwing bestaat uit één hoge bouwlaag met een serie flauwe zadeldaken in een gelijkmatig patroon. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- b. Voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de speelhal gelden de volgende regels:
 1. De bebouwing kent een verticale gevelindeling.
 2. De gevels worden uitgevoerd in verticaal geplaatst, zwart plaatmateriaal met een verticale profilering.
 3. Het dakvlak wordt uitgevoerd in een matte, lichtdoorlatende, vlakke dakbedekking.
 4. Kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in de kleur van de gevel.
- c. Voor de detaillering van de speelhal gelden de volgende regels:
 1. De detaillering dient de architectuur te ondersteunen.
 2. De lichtgekleurde regenwaterafvoeren dienen te worden behouden.

117.4 Bedrijfswoning

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende regels voor de bedrijfswoning:

- a. Voor de situering, massa en vorm van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

1. De hoofdvorm van de bedrijfswoning dient enkelvoudig en eenduidig te zijn.
 2. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een steil zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
 3. Schoorstenen worden in de nok en op de zijgevel geplaatst.
 4. Loggia's zijn niet toegestaan.
- b. Voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
1. De gevelindeling en vorm van de gevelopeningen van de bestaande woning zijn maatgevend.
 2. De vorm en detaillering van gevelopeningen in houten gevels dienen op de houten gevel te worden afgestemd.
 3. Gevels dienen te worden uitgevoerd in traditionele materialen, zoals baksteen en zwart gepotdekseld hout.
 4. Beleid is om uiterst terughoudend mee om te gaan met het schilderen en pleisteren van gevels en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 - Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 - Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).
 5. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.
 6. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat. Betonnen dakpannen zijn alleen toegestaan omdat de oorspronkelijke bebouwing dat kent.
 7. Kozijnen, deuren, ramen en luiken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
 8. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen voor deuren en ramen.
 9. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- c. Voor de detaillering van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
1. Gevelbepalende ornamenten, zoals rollagen, goten en gootklossen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
 2. Luiken zijn enkel toegestaan indien ze functioneel zijn en een sobere uitvoering kennen.
 3. Mendeuren kunnen als gevelopening gebruikt worden, met dien verstande dat een kozijn met een sobere indeling en kleurstelling achter in de negge wordt geplaatst, de deuren behouden worden en achter de gevelopening visueel één ruimte zichtbaar is.
 4. In gemetselde gevels dienen neggen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn.
 5. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

117.5 Restaurant

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende regels voor het restaurant:

- a. Voor de situering, massa en vorm van het restaurant gelden de volgende regels:
1. De hoofdvorm van het restaurant dient enkelvoudig en eenduidig te zijn.
 2. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een steil zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
 3. Dakdoorvoerende elementen worden op het achterdakvlak geplaatst.
 4. Loggia's zijn niet toegestaan.

- b. Voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van het restaurant gelden de volgende regels:
 - 1. De gevelindeling en vorm van de gevelopeningen van het bestaande restaurant is maatgevend.
 - 2. Gevels dienen te worden uitgevoerd in traditionele materialen, zoals baksteen en zwart gepotdekseld hout.
 - 3. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
 - 4. Kozijnen, deuren en ramen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
 - 5. Voor kozijnen is wit toegestaan, donkergroen voor deuren en ramen.
 - 6. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- c. Voor de detaillering van het restaurant gelden de volgende regels:
 - 1. Gevelbepalende ornamenten, zoals goten en gootklossen dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
 - 2. In gemetselde gevels dienen neggen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn. In houten gevels of geveldelen wordt het kozijn gelijk met de (buitenkant van de) plank geplaatst.
 - 3. Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen het glas. Bij het aanbrengen van roeden op het glas, wordt het glas voorzien van zogenaamde sprossen.

117.6 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van de Tropical Zoo gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 118 Het trekkermuseum

Voor een goede beeldkwaliteit van het trekkermuseum gelden de volgende regels:

118.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van het trekkermuseum gelden de volgende algemene regels:

- a. De compositie van de bebouwing op het perceel dient compact te blijven.
- b. De bestaande positionering van de bebouwing is maatgevend.
- c. De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar te worden geplaatst.
- d. Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- e. Nieuwbouw en toevoegingen aan een bestaand gebouw dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden vormgegeven.

118.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van het trekkermuseum gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig, eenduidig en symmetrisch te zijn.
- b. De gebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 20 graden, tenzij de dakhelling van bestaande bebouwing er aanleiding toe geeft een andere dakhelling te hanteren ten einde te komen tot een evenwichtig bebouwingsbeeld.
- c. De overspanningsmaat van een gebouw bedraagt maximaal 15 meter. Indien een gebouw breder wordt dan de van toepassing zijnde overspanningsmaat, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd.
- d. De lengte van een gebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning.

118.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van het trekkermuseum gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Voor de gevels van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. Gevels worden opgetrokken uit damwandprofielplaten met een plint van beton met een kleurtoeslag (donkergrijs of antraciet).
 2. Voor de beplating van gevels zijn uitsluitend de RAL-kleuren 6012 of donkerder groen en 9005 (zwart) toegestaan.
 3. Deuren en roosters dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de gevels. Witte accenten als kozijnen, details en ornamenten zijn toegestaan.
- b. Voor de dakvlakken van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in golfplaten (staal of cementgebonden).
 2. Voor de beplating van daken is uitsluitend RAL 7016 of donkerder grijs toegestaan.
 3. Dakdoorvoerende elementen dienen dezelfde kleurstelling te kennen als de dakvlakken.
- c. Het is toegestaan lichtplaten in het dakvlak toe te passen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Lichtplaten beslaan in verticale zin maximaal tweederde deel van het dakvlak, gerekend van de goot tot de nok. De lichtplaten dienen zich in het midden tussen de goot en de nok te bevinden.
 2. Lichtplaten hebben een breedte van 1 meter.
 3. De afstand van de lichtplaten tot de dakrand aan de kopgevel bedraagt minimaal 2 meter.
 4. De onderlinge afstand tussen lichtplaten in horizontale zin bedraagt minimaal 1 meter.
 5. De lichtplaten dienen in horizontale zin regelmatig over het dakvlak te worden verdeeld.
- d. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

118.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van het trekkermuseum gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering dient de gekozen architectuur te ondersteunen.
- b. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.

118.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van het trekkermuseum gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 119 Een trafohuisje

Voor een goede beeldkwaliteit van een trafohuisje gelden de volgende regels:

119.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een trafohuisje gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gebouw is als zelfstandige eenheid herkenbaar.

119.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een trafohuisje gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige of vierkante plattegrond.
- d. Maximaal één bouwlaag met een flauw zadel-, tent- of schilddak.

119.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een trafohuisje gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is veelal symmetrisch. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in rode aardetinten of bronskleurig. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm) baksteen.
- c. Het pleisteren van gevels is niet toegestaan. Het schilderen van gevels is alleen toegestaan indien de bestaande bebouwing reeds geschilderd is. Er dient te worden gekozen voor een minerale verf in een kleur vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels of in een lichte grijs tint.
- d. Het gebouw kent een vlakke dakbedekking, bijvoorbeeld bestaande uit beton, bitumen of shingles, uitgevoerd in donkerrood, antraciet of donkere aardetinten.
- e. Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of staal.
- f. Voor kozijnen en deuren is donkergroen toegestaan.
- g. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

119.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een trafohuisje gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals gevelstenen, rollagen, spaarvelden en uitgemetselde lagen, dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Neggen dienen wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel voldoende diep te zijn.

Artikel 120 Een communicatieobject

Voor een goede beeldkwaliteit van een communicatieobject gelden de volgende regels:

120.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een communicatieobject gelden de volgende algemene regels:

- a. Om een wildgroei aan zendmasten te vermijden is het zeer aan te raden in situaties waar (naar verwachting) meerdere aanbieders een antenne-installatie zullen plaatsen aan te sturen op bundeling van de verschillende antennes (sitesharing).
- b. De plaatsing van antennemasten op of aan bestaande hoge bouwwerken heeft vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande antennemasten worden bij voorkeur geplaatst in een naar aard/functie vergelijkbare omgeving. Wanneer een dergelijke locatie niet beschikbaar is, dient de antenne-installatie zo geplaatst te worden dat de dominante verticale verschijningsvorm gecompenseerd wordt door een horizontale contravorm of deels uit het oog onttrokken wordt door opgaand groen.
- c. De compositie van de bebouwing behorende bij de antennemast dient compact te zijn en binnen het hekwerk, indien deze aanwezig is, geplaatst te worden.

120.2 Kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een communicatieobject gelden de volgende regels voor het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Antennemasten worden uitgevoerd als opengewerkte vakwerkmast.
- b. De masten worden bij voorkeur uitgevoerd in RAL 9006 (blank aluminium) of RAL 7031 (blauwgrijs).
- c. Bouwwerken bij een antennemast worden bij voorkeur uitgevoerd in RAL 7016 (antracietgrijs) of vergelijkbaar.
- d. Hekwerken worden bij voorkeur uitgevoerd in RAL 7016 (antracietgrijs) of donkerder.

Artikel 121 Een gemaal

Voor een goede beeldkwaliteit van een gemaal gelden de volgende regels:

121.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van een gemaal gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gebouw is als zelfstandige eenheid herkenbaar.
- b. Door de relatie met het water is de (voormalige) functie afleesbaar.

121.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van een gemaal gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- d. Het gemaal is gebouwd in de dijk. Hierdoor bestaat het aan de zijde van de Westerschelde uit één bouwlaag, aan de polderzijde maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.

121.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van een gemaal gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De gevelopbouw is veelal symmetrisch. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Het gemaal heeft smalle, verticale raamopeningen.
- c. Gevels dienen te worden uitgevoerd metselwerk in rode aardetinten.
- d. Het pleisteren van gevels is niet toegestaan. Het schilderen van gevels is alleen toegestaan indien de bestaande bebouwing reeds geschilderd is. Er dient te worden gekozen voor een minerale verf in een kleur vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels of in een lichte grijstint.
- e. Het dakvlak dient uitgevoerd te worden in mat rode gebakken dakpannen zonder afwerking in een klassiek formaat.
- f. Kozijnen, deuren en ramen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of staal. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen in blokprofiel is toegestaan.
- g. Voor kozijnen en dakranden is wit toegestaan, donkergroen en -blauw voor deuren en ramen.
- h. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

121.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van een gemaal gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering dient te harmoniëren met het gebouw.
- b. Gevelbepalende ornamenten, zoals rollagen, overstekken en bakgoten, dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- c. Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- d. Bij vervanging van kozijnen, ramen en deuren is het wenselijk terug te grijpen op de oorspronkelijke detaillering.

121.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede beeldkwaliteit van een gemaal gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.
- b. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

- c. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 122 De radarpost

Voor een goede beeldkwaliteit van de radarpost gelden de volgende regels:

122.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van de radarpost gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gebouw is als zelfstandige eenheid herkenbaar.

122.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van de radarpost gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van het oorspronkelijke gebouw is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm met een achthoekige plattegrond.

122.3 Kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van de radarpost gelden de volgende regels voor het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Gevels dienen te worden uitgevoerd in beton.
- b. Het schilderen en pleisteren van gevels is niet toegestaan.
- c. Balustrades, trappen en dergelijke dienen op transparante wijze te worden vormgegeven.

122.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van de radarpost gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De hoogte van de radarpost wordt visueel doorbroken door de verticale geleding.

Artikel 123 Het sectorlicht

Voor een goede beeldkwaliteit van het sectorlicht gelden de volgende regels:

123.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van het sectorlicht gelden de volgende algemene regels:

- a. Het gebouw is als zelfstandige eenheid herkenbaar.

123.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede beeldkwaliteit van het sectorlicht gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. De positie en oriëntatie van het oorspronkelijke gebouw is maatgevend.
- b. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- c. Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm met een vierkante plattegrond.

123.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van het sectorlicht gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- b. Gevels dienen te worden uitgevoerd in rood geschilderd metselwerk, met een witte geschilderde band.
- c. Het pleisteren van gevels is niet toegestaan.
- d. Het dak / de afwerkrand bestaat uit grijs beton. Hierop zijn diverse functionele objecten geplaatst.
- e. Het kozijn wordt uitgevoerd in staal, de deur in hout.
- f. Het kozijn en de deur worden in dezelfde kleuren uitgevoerd als de gevel, rood met een witte band.

123.4 Detaillering

Voor een goede beeldkwaliteit van het sectorlicht gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- b. Gevelbepalende ornamenten (de zogenaamde metselwerkarchitectuur), zoals rollagen, spaarvelden en uitgemetselde lagen, dienen te worden behouden.
- c. Neggen dienen wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel voldoende diep te zijn.

Artikel 124 Een rijksmonument

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een rijksmonument gelden de volgende regels:

124.1 Algemeen

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een rijksmonument gelden de volgende algemene regels:

- a. De regels voor een goede (beeld)kwaliteit van een rijksmonument zijn aanvullend op en prevaleren boven de regels voor een goede beeldkwaliteit van de desbetreffende typologie.
- b. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is te allen tijde vooroverleg met een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit gewenst. In het vooroverleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- c. Indien een monument door calamiteit of sloop verloren gaat, dient de vervangende nieuwbouw gelijk te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.
- d. Een monument dient gevrijwaard te blijven van antenne-installaties.
- e. Voor de technische criteria wordt verwezen naar Bijlage 6 Technische criteria planbeoordeling monumenten.

124.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een rijksmonument gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- b. Aangebouwde, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en dakkapellen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te worden gesitueerd. Ze dienen te worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze afgestemd zijn op de stijl van het bestaande gebouw. Eventueel is ook een benadering mogelijk waarbij de aanbouw/toevoeging zich qua vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik neutraal of ondergeschikt opstelt ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw (als het ware wegvalt) of er juist de confrontatie mee aangaat.

124.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een rijksmonument gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Bij restauratie, renovatie of verbouw dient de stijl zich aan te passen aan het bestaande gebouw, een hedendaagse vertaling is mogelijk wanneer dit bouwtechnisch vereist en/of bouwhistorisch verantwoord is.
- b. De bestaande aanzichten en verhoudingen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- c. Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande materiaalgebruik, rekening houdend met de principes van een goede monumentenzorg.
- d. Het kleurgebruik sluit aan bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw.
- e. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien de oorspronkelijke bebouwing dit kent.

124.4 Detaillering

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een rijksmonument gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering van het oorspronkelijke gebouw dient te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- b. De detaillering is in harmonie met het gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

124.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede (beeld)kwaliteit van rijksmonument gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 125 Een gemeentelijk monument

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een gemeentelijk monument gelden de volgende regels:

125.1 Algemeen

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een gemeentelijk monument gelden de volgende algemene regels:

- a. De regels voor een goede (beeld)kwaliteit van een gemeentelijk monument zijn aanvullend op en prevaleren boven de regels voor een goede beeldkwaliteit van de desbetreffende typologie.
- b. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is te allen tijde vooroverleg met een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit gewenst. In het vooroverleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- c. Indien een monument door calamiteit of sloop verloren gaat, dient de vervangende nieuwbouw gelijk te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.
- d. Een monument dient gevrijwaard te blijven van antenne-installaties.
- e. Voor de technische criteria wordt verwezen naar Bijlage 6 Technische criteria planbeoordeling monumenten.

125.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een gemeentelijk monument gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- b. Aangebouwde, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en dakkapellen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te worden gesitueerd. Ze dienen te worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze afgestemd zijn op de stijl van het bestaande gebouw. Eventueel is ook een benadering mogelijk waarbij de aanbouw/toevoeging zich qua vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik neutraal of ondergeschikt opstelt ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw (als het ware wegvalt) of er juist de confrontatie mee aangaat.

125.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een gemeentelijk monument gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Bij restauratie, renovatie of verbouw dient de stijl zich aan te passen aan het bestaande gebouw, een hedendaagse vertaling is mogelijk wanneer dit bouwtechnisch vereist en/of bouwhistorisch verantwoord is.
- b. De bestaande aanzichten en verhoudingen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- c. Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande materiaalgebruik, rekening houdend met de principes van een goede monumentenzorg.
- d. Het kleurgebruik sluit aan bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw.
- e. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien de oorspronkelijke bebouwing dit kent.

125.4 Detaillering

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een gemeentelijk monument gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering van het oorspronkelijke gebouw dient te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.
- b. De detaillering is in harmonie met het gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

125.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede (beeld)kwaliteit van gemeentelijk monument gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 126 Een beeldbepalend pand

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een beeldbepalend pand gelden de volgende regels:

126.1 Algemeen

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een beeldbepalend pand gelden de volgende algemene regels:

- a. De regels voor een goede (beeld)kwaliteit van een beeldbepalend pand zijn aanvullend op en prevaleren boven de regels voor een goede beeldkwaliteit van de desbetreffende typologie.
- b. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is te allen tijde vooroverleg met een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit gewenst. In het vooroverleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- c. Indien een beeldbepalend pand door calamiteit of sloop verloren gaat, dient de vervangende nieuwbouw een reconstructie te zijn, gelijkend op het oorspronkelijke gebouw.
- d. Een beeldbepalend pand dient gevrijwaard te blijven van antenne-installaties.

126.2 Situering, massa en vorm

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een beeldbepalend pand gelden de volgende regels voor de situering, massa en vorm:

- a. Bij verbouwingen moeten de contouren van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- b. Aangebouwde, uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en dakkapellen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te worden gesitueerd. Ze dienen te worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze afgestemd zijn op de stijl van het bestaande gebouw. Eventueel is ook een benadering mogelijk waarbij de aanbouw/toevoeging zich qua vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik neutraal of ondergeschikt opstelt ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw (als het ware wegvalt) of er juist de confrontatie mee aangaat.

126.3 Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een beeldbepalend pand gelden de volgende regels voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Bij restauratie, renovatie of verbouw dient de stijl zich aan te passen aan het bestaande gebouw, een hedendaagse vertaling is mogelijk wanneer dit bouwtechnisch vereist en/of bouwhistorisch verantwoord is.
- b. De bestaande aanzichten en verhoudingen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- c. Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande of oorspronkelijke materiaalgebruik.
- d. Het kleurgebruik sluit aan bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw.
- e. Het schilderen of pleisteren van gevels is enkel toegestaan indien:
 1. De oorspronkelijke bebouwing dit kent.
 2. Er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken (zoals scheurvorming of vochtdoorslag).
 3. Er sprake is van (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit (zoals reparatiewerkzaamheden, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort).
 Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- f. Indien gekozen wordt voor het schilderen van gevels – wat prevaleert boven het pleisteren van gevels – wordt gekozen voor een minerale verf in aardetinten, vergelijkbaar met de kleur van de bestaande gevels. Gepleisterde gevels worden voorzien van een traditionele textuur, zoals grof geschuurd, schijnvoegen of rotsen.

126.4 Detaillering

Voor een goede (beeld)kwaliteit van een beeldbepalend pand gelden de volgende regels voor de detaillering:

- a. De detaillering van het oorspronkelijke gebouw dient te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht
- b. De detaillering is in harmonie met het gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

126.5 Aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor een goede (beeld)kwaliteit van beeldbepalend pand gelden de volgende regels voor de aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

- a. Uitgangspunt is dat er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- b. Indien er een functionele noodzaak bestaat tot het toevoegen van aan- of uitgebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, wordt in overleg met het bevoegd gezag afstemming gezocht over de nieuwbouw, waarbij het bestaande gebouw en/of complex wordt gerespecteerd.

Artikel 127 Dakkapellen

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden de volgende regels:

127.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden de volgende algemene regels:

- De dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het gebouw.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan op schuren, aan- of uitgebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

127.2 Plaatsing en aantal

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden de volgende regels voor de plaatsing en het aantal:

- Bij meerdere dakkapellen in dezelfde bouwmassa is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- Bij een individueel hoofdgebouw is de dakkapel gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de (voor)gevel.
- Er is minimaal 1,00 meter dakvlak aanwezig boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel. De afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers wordt gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel. De afstand boven en onder wordt gemeten langs het dakvlak.

127.3 Maatvoering

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden de volgende regels voor de maatvoering:

- De hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,30 meter gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot aan de bovenzijde van het boeiboord of de daktrim.
- De breedte van de dakkapel(len) bedraagt in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2,00 meter per dakkapel gemeten langs de goot van het desbetreffend dakvlak.

127.4 Vormgeving

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden de volgende regels voor de vormgeving:

- De dakkapel is plat afgedekt.
- De indeling en profielen van kozijnen zijn verwant aan die van de ramen en kozijnen van de woning.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

127.5 Kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden de volgende regels voor het kleur- en materiaalgebruik:

- Het kleur- en materiaalgebruik van kozijnen en profielen is gelijk aan dat van de kozijnen en profielen van de woning.
- De zijwanden van de dakkapel worden bij voorkeur uitgevoerd in zink. Uitvoering in hout of plaatwerk in een donkere kleur is eveneens toegestaan.

127.6 Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Voor een goede beeldkwaliteit van dakkapellen gelden bij een aantal afwijkende kapvormen en bebouwingstypologieën de volgende aanvullende regels:

- Zadeldak met hellingshoek $<30^\circ$: Een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° is ongewenst. Een bouwplan voor een dakkapel op een zadeldak met een flauwe helling zal altijd ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden voorgelegd.

- b. Zadeldak met wolfseind: Een dakkapel op een wolfseind is niet toegestaan.
- c. Mansardekap: Een dakkapel is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. De bovenaansluiting met het dakvlak dient op de knik van het dakvlak plaats te vinden.
- d. In geval van combinaties van verschillende dakvormen is overleg met het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium gewenst. In het overleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.

Artikel 128 Erfafscheidingen

Voor een goede beeldkwaliteit van erfafscheidingen gelden de volgende regels:

128.1 Algemeen

Voor een goede beeldkwaliteit van erfafscheidingen gelden de volgende algemene regels:

- a. Er wordt bij voorkeur gewerkt met groene erfafscheidingen, bestaande uit haagplanten zoals beuk, haagbeuk, veldesdoorn, liguster, taxus of hultst, of een volledig te begroeien hekwerk.
- b. Gebouwde erfafscheidingen zijn eveneens toegestaan.

128.2 Maatvoering en vormgeving

Voor een goede beeldkwaliteit van gebouwde erfafscheidingen gelden de volgende regels voor de maatvoering en vormgeving:

- a. Een gebouwde erfafscheiding wordt qua vormgeving afgestemd op de bebouwing waar deze bij hoort.
- b. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 2,00 meter, mits de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn wordt geplaatst.
- c. Toogvormen zijn niet toegestaan.

128.3 Kleur- en materiaalgebruik

Voor een goede beeldkwaliteit van gebouwde erfafscheidingen gelden de volgende regels voor het kleur- en materiaalgebruik:

- a. Een gebouwde erfafscheiding bestaat uit metselwerk of hout. Een goed op hout gelijkend composietmateriaal is eveneens toegestaan.
- b. Voor erfafscheidingen in metselwerk gelden de volgende regels:
 1. Het kleur- en materiaalgebruik wordt uitgevoerd conform het metselwerk van het hoofdgebouw.
 2. Een gemetselde erfafscheiding bestaat uit een regelmatige afwisseling van vlakken en penanten.
 3. Een gemetselde erfafscheiding kan worden gecombineerd met metalen stijlen in een donkere kleur, houten schuttingdelen of te begroeien hekwerken.
- c. Voor erfafscheidingen in hout of een goed gelijkend composietmateriaal gelden de volgende regels:
 1. Een houten erfafscheiding, hoger dan 1,00 meter, wordt bij voorkeur gecombineerd met groene delen.
 2. Voor hout zijn de kleuren naturel vergrijsd, donkergroen en zwart toegestaan. Voor composiet zijn donkergroen en zwart toegestaan.
- d. Het toepassen van golfplaat, damwandprofielen, rietmatten, vlechtschermen, kokosschermen of schanskorven is niet toegestaan.
- e. Het gebruik van beton of metaal is alleen toegestaan in de vorm van palen tussen schuttingdelen en te begroeien hekwerken.
- f. Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. is niet toegestaan. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

Artikel 129 Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Indien er sprake is van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelden de volgende regels voor een goede beeldkwaliteit:

- a. Bij aanpassing of vervangende nieuwbouw van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is overleg met het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium gewenst. In het overleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- b. In geval van aanpassing of vervangende nieuwbouw van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is verbetering van de beeldkwaliteit het uitgangspunt, waarbij het bestaande complex wordt gerespecteerd en waar nodig versterkt.

Artikel 130 Algemene regels

De algemene regels voor een goede beeldkwaliteit liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en zijn bij het opstellen van de regels per typologie in acht genomen. In de praktijk zullen de regels per typologie voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties kan het echter nodig zijn dat wordt teruggegrepen op de algemene regels voor een goede beeldkwaliteit.

In dat geval gelden de volgende algemene regels voor een goede beeldkwaliteit:

- a. De verschijningsvorm van een gebouw of bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. De vormgeving van een gebouw of bouwwerk is samenhangend en logisch.
- b. Een gebouw of bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het gebouw of van de omgeving groter is.
- c. Verwijzingen naar en associaties met een bouwstijl worden zorgvuldig gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar en leesbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- d. In een gebouw of bouwwerk is structuur aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- e. Een gebouw of bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- f. Materiaal, textuur, kleur en licht ondersteunen het karakter van het gebouw of bouwwerk en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

Artikel 131 Verplicht advies

Voor de beoordeling van een bouwplan aan de in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' opgenomen regels voor een goede beeldkwaliteit gelden de volgende regels:

131.1 Verplicht advies

- a. Burgemeester en wethouders winnen advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit met betrekking tot de vraag of het bouwplan in voldoende mate voldoet aan de in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' opgenomen regels voor een goede beeldkwaliteit.
- b. De deskundige baseert zijn advies slechts op de regels zoals deze zijn opgenomen in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'. De adviezen van de deskundige zijn openbaar.
- c. Een advies van de deskundige inhoudende dat een bouwplan in strijd is met de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals bedoeld in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit' wordt schriftelijk uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd.

131.2 Advies in geval van monument

Indien het bouwplan betrekking heeft op het bouwen en/of verbouwen van een bouwwerk dat valt onder de werking van artikel 124 of artikel 125 winnen burgemeester en wethouders tevens advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie met betrekking tot de vraag of:

- a. het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het uitvoeren van het bouwplan, of;
- b. de cultuurhistorische waarden voldoende worden ontzien, en;
- c. welke voorwaarden eventueel aan het bouwplan gesteld moeten worden.

131.3 Uitzondering adviesplicht

- a. Indien het bouwplan betrekking heeft op het bouwen en/of verbouwen van een bouwwerk dat valt onder de werking van artikel 127 en/of artikel 128 kunnen burgemeester en wethouders afzien van het inwinnen advies.
- b. Deze uitzondering geldt niet indien op het bouwperceel tevens een bouwwerk staat dat valt onder de werking van artikel 124 of artikel 125.

Artikel 132 Excessenregeling

Het is verboden om het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in een toestand te brengen en/of te houden die in ernstige mate in strijd is met de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals opgenomen in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Om te bepalen of sprake is van een toestand die in ernstige mate in strijd is met de regels voor een goede beeldkwaliteit moet sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de uiterlijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft die buitensporigheid betrekking op:

- a. het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- b. het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- c. armoedig/uit de toon vallend materiaalgebruik;
- d. toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren;
- e. te opdringerige reclames;
- f. een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Artikel 133 Aanpassing van de regels voor beeldkwaliteit

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor zover dit betreft de regels voor een goede beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de artikelen 86 tot en met 132. Deze bevoegdheid beperkt zich tot het op ondergeschikte onderdelen aanpassen van regels voor een goede beeldkwaliteit, binnen de door de raad gestelde kaders. Deze kaders bestaan uit de typologieën en stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van het buitengebied.

Hoofdstuk 7 Mag het toelaatbare gebruik en het bouwen op deze locatie ook veranderen

Artikel 134 Bijzondere overnachtingsplaatsen

134.1 Toelaatbare verandering

Omgevingsvergunning om van het toelaatbare gebruik en bouwen af te wijken kan door het bevoegd gezag worden verleend voor bijzondere overnachtingsplaatsen ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik op bijzondere locaties.

134.2 Beoordelingsregels afwijken

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat:

- a. de bijzondere overnachtingsplaatsen dienen onderscheidend te zijn gelet op de architectuur dan wel de verschijningsvorm en gelet op de locatie;
- b. er dient een inventieve en originele relatie te zijn tussen de architectuur dan wel de verschijningsvorm van de overnachtingsplaats en de locatie waar de overnachtingsplaats zich bevindt; verwezen wordt naar referentiebeelden in lid 134.3;
- c. de bijzondere overnachtingsplaatsen op een locatie zijn kleinschalig in omvang en aantal;
- d. een bijzondere overnachtingsplaats is toegestaan in een (verbouwd) bestaand gebouw of wordt gerealiseerd als nieuw object.

134.3 Referentiebeelden

Voor de toepassing van de beoordelingsregel zoals genoemd in lid 134.2 onder b gelden de volgende, niet limitatieve, referentiebeelden ter ondersteuning van de creatieve invulling van bijzondere overnachtingsplaatsen.

- a. architectuur die wegvalt in het landschap of juist de karakteristiek van het landschap versterkt;
- b. architectuur die aansluit bij een thema;
- c. kracht van de omgeving vertaald in het ontwerp van de bijzondere overnachtingsplaats;
- d. uitnodigend tot beleving van de bijzondere locatie;
- e. kunstzinnig;
- f. spraakmakend element in het landschap;
- g. exclusiviteit in relatie tot beleving;
- h. verbinding van de locatie met de overnachtingsplaats rond een thema zoals:
 1. omgeving Sloegebied/Borssele < > Industrieel Toerisme;
 2. omgeving Fort Ellewoutsdijk/kuststrook Westerschelde < > Liberation Route en Dark Tourism;
 3. omgeving De Zak van Zuid-Beveland < > platteland, 'slapen in kunst'.

Artikel 135 Kerngebied de Poel en heggegebied Nisse

135.1 Toelaatbare veranderingen van gebruik en bouwen

In het kerngebied de Poel en heggegebied Nisse zijn veranderingen van gebruik en bouwen toegestaan met dien verstande dat:

- a. voor de relatief eenvoudige veranderingen die zijn opgenomen in lid 135.3 een melding nodig is;
- b. voor de veranderingen die zijn opgenomen in lid 135.4 een afwijkingsprocedure nodig is;
- c. voor de veranderingen die zijn opgenomen in lid 135.5 dit omgevingsplan dient te worden herzien; de gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen indien voldaan wordt aan de voorwaarden die in lid 135.5 zijn opgenomen;

waarbij:

- d. de veranderingen in ieder geval aan de in lid 135.2 opgenomen Gebiedsbeschrijving worden getoetst;
- e. indien van toepassing de provinciale 'Handreiking verevening' zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het plan, zal worden gehanteerd.

135.2 Gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke kwaliteit van het kerngebied de Poel en het heggegebied rond Nisse wordt bepaald door:

- a. het heggegebied rond Nisse, bestaande uit meidoornhagen, welen, drinkputten/poelen en ruige graslanden waardoor er sprake is van een kleinschalig en afwisselend landschap;
- b. de (bloem)dijken rond Nisse;
- c. het open karakter van kerngebied de Poel en het contrast van het open poellandschap met de ruimtelijk verdichte kreekruigen;
- d. de overgangen en het hoogteverschil tussen de hogere kreekruigen en lager gelegen poelgronden;
- e. de aanwezige overgangen tussen de zoute, lager gelegen poelgronden en de zoete, hoger gelegen kreekruigen;
- f. de aanwezige soortenrijke flora en fauna.

135.3 Functieverandering met melding in kerngebied de Poel en heggegebied Nisse

135.3.1 Toelaatbare veranderingen

Het is verboden het toegelaten gebruik in de volgende situaties te veranderen zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders:

- a. de vestiging van kleinschalige agrarisch aanverwante functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf of Agrarisch - intensieve veehouderij.

135.3.2 Beoordelingsregels melding

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals vermeld in tabel 135.1.

Tabel 135.1

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	is kleinschalig van omvang gelet op de oppervlakte die in gebruik wordt genomen ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte en/of de omvang van de werkzaamheden die nodig zijn om de activiteit uit te oefenen en/of de omvang van bezoekersaantallen en/of in relatie tot de andere functie waarvoor de gronden gebruikt mogen worden
	de activiteit past naar de omvang in het buitengebied
	de activiteit past in het Kerngebied de Poel en heggengebied Nisse gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

135.3.3 Procedureregels melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- a. de melding met:
 1. een beschrijving van het initiatief;
 2. een onderbouwing dat aan de voorwaarden wordt voldaan;
 wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

135.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in kerngebied de Poel en heggengebied Nisse

135.4.1 Toelaatbare veranderingen

Omgevingsvergunning om van het toelaatbare gebruik en bouwen af te wijken kan door het bevoegd gezag worden verleend voor de volgende functies of bouwwerken:

- a. de vestiging van kleinschalige horecamatige, kleinschalige dagrecreatieve of kleinschalige bedrijfsmatige functies, niet zijnde detailhandel, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij, Manege of Wonen;
- b. de vestiging van kleinschalige horecamatige of kleinschalige dagrecreatieve functies, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant of Bedrijf tot en met categorie 2;
- c. de vestiging van een paardenpension bij wijze van nevenactiviteit in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden bij Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2 of Wonen;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning door personen die geen relatie hebben met het bedrijf dat ter plaatse wordt uitgeoefend (plattelandswoning);
- e. verkleining of vergroting van voorgeschreven afstandsmaten;
- f. bouwen vóór een voorgevelrooilijn;
- g. de ontwikkeling van zorginitiatieven bij wijze van nevenactiviteit zoals zorgboerderijen, leerboerderijen, dagbestedingsplaatsen, kinderopvang en stage- of werkervaringsplaatsen, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of Wonen;

- h. ver- of herbouw van woningen of bedrijfswoningen waarbij het uitwendige karakter ingrijpend wordt gewijzigd; uitgangspunt is het behoud van de bestaande typologie van de woning maar hiervan kan worden afgeweken indien:
 - 1. ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het bouwperceel aanleiding geven om de typologie te wijzigen, of;
 - 2. de stedenbouwkundige aard en/of karakteristiek van de omgeving hiertoe aanleiding geeft, waarbij de voorgestane typologiewijziging passend is in deze omgeving, of;
 - 3. de oorspronkelijke typologie dusdanig is aangetast, dat de uiterlijke kenmerken niet meer te herleiden zijn tot de oorspronkelijke typologie, en;
 - 4. aanpassing van de typologie leidt tot een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied, en;
 - 5. bij nieuwbouw gekozen wordt voor een uitgesproken typologie die passend is op die locatie en in de omgeving, en;
 - 6. de inrichting van het voorerf afgestemd wordt op de nieuwe typologie en streekeigen is, en;
 - 7. er sprake is van een levensloopbestendige woning of bedrijfswoning;
- i. het gebruik van bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, als verblijfsrecreatieve groepsaccommodatie of ten behoeve van recreatief nachtverblijf bij Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of Wonen;
- j. nieuwbouw ten behoeve van de in dit artikel genoemde en bestaande kleinschalige functies of nevenactiviteiten waarbij de oppervlakte met ten hoogste 20% van de bestaande bebouwing in gebruik voor de functie, mag worden vergroot, tot een maximum van 250 m².

135.4.2 Beoordelingsregels afwijking

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 135.2.

Tabel 135.2

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	kleinschalige functies zijn kleinschalig van omvang gelet op de oppervlakte die in gebruik wordt genomen ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte en/of de omvang van de werkzaamheden die nodig zijn om de activiteit uit te oefenen en/of de omvang van bezoekersaantallen en/of in relatie tot de andere functie waarvoor de gronden gebruikt mogen worden
	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan
	de activiteit past in het Kerngebied de Poel en heggegebied Nisse gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
	voor zover relevant is het bepaalde in '11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren' van toepassing
gezondheid en milieu	de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen
	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -contouren ontstaan

	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels'
	indien sprake is van een paardenpension geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden zoals aangegeven in '13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels'
beeldkwaliteit	er wordt voldaan aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals aangegeven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'
landschappelijke inpassing bij uitbreiding van gebouwen zoals bedoeld in lid 135.4.1 onder j	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels' het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

135.4.3 Procedureregels

Bij het toepassen van het bepaalde in lid 135.4.1 onder h winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

135.4.4 Integraliteit

In afwijking van de beoordelingsregels in lid 135.4.2 kan medewerking worden verleend indien het initiatief niet of in onvoldoende mate voldoet aan een of meerdere van de beoordelingsregels maar na een integrale afweging van alle beoordelingsaspecten, als aanvaardbaar en passend binnen de Gebiedsbeschrijving kan worden aangemerkt. Hiervan kan alleen sprake zijn indien het initiatief op een of meerdere andere beoordelingsregels in meer dan ruime mate voldoet. Indien niet aan de beoordelingsregels voor 'geluid' of 'gezondheid en milieu' wordt voldaan kan geen medewerking worden verleend.

135.4.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden gericht op de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

135.5 Functieverandering en bouwen met delegatie in kerngebied de Poel en heggegebied Nisse

135.5.1 Toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. het gebruik ten behoeve van Wonen op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant of Bedrijf tot en met categorie 2 is of wordt beëindigd en een bedrijfswoning in dit plan niet is uitgesloten;
- b. de bouw van een bedrijfswoning bij de functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf of Agrarisch - intensieve veehouderij op een locatie waar bedrijfswoningen zijn uitgesloten met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' met dien verstande dat er geen medewerking wordt verleend indien er sprake is van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- c. de nieuwvestiging van een functie Wonen indien:
 1. binnen het deelgebied Kerngebied de Poel en heggegebied Nisse een functie Wonen wordt gesaneerd en de daarbij behorende bebouwing wordt gesloopt (één woning voor één woning), of;
 2. binnen het deelgebied Kerngebied de Poel en heggegebied Nisse een agrarisch suggestievlak dan wel bouwblok wordt gesaneerd en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt:
 - de te slopen gebouwen zijn onbruikbaar of detonerend;
 - de te slopen gebouwen zijn niet aangemerkt als Beeldbepalend pand;
 - ter compensatie van 500 m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt de bouw van ten hoogste één nieuwe woning mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.500 m² of meer te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 3 woningen mogelijk gemaakt;
- d. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij of Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf is, of wordt beëindigd;
- e. het gebruik ten behoeve van Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijf - agrarisch aanverwant is, of wordt beëindigd;
- f. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijf tot en met categorie 2 is, of wordt beëindigd;
- g. de toevoeging van een functie Wonen aan een gebouw of een ensemble dat is aangemerkt als rijksmonument, Gemeentelijk monument of Beeldbepalend pand mits de toevoeging van de woonfunctie leidt tot de versterking of het behoud van de monumentale of karakteristieke waarden;
- h. het gebruik van bestaande leegstaande gebouwen voor het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, waarbij geldt:
 1. het voorheen legale gebruik is beëindigd;
 2. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 3. de voorziening dient te beschikken over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
 4. nieuwbouw is toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bestaande oppervlakte met een maximum van 250 m²;

- i. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

135.5.2 Overige toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. de bescherming van nieuwe natuur door na realisatie de functie Natuur toe te kennen;
- b. het met enige regelmaat verwerken van verleende afwijkingen zoals bedoeld in lid 135.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in kerngebied de Poel en heggegebied Nisse;
- c. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

135.5.3 Geluidskwaliteit

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone 'Handhaven bestaande geluidskwaliteit' te wijzigen waarin geluidsnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidsnormen gesteld in de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening;
- b. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone 'Handhaven bestaande geluidskwaliteit' te wijzigen waarin geluidsnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidsnormen gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

135.5.4 Aanwijzing gemeentelijk monument

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een gemeentelijk monument zoals op basis van de 'Erfoedverordening Borsele 2017' of diens rechtsoptvolger, aangewezen, met de aanduiding 'Gemeentelijk monument' en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- b. een rijksmonument zoals op basis van de Erfgoedwet aangewezen, met de aanduiding 'Een rijksmonument' en de daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- c. indien de feitelijk aanwezige cultuurhistorische waarden van een pand daartoe aanleiding geeft: een pand aan te merken als Een beeldbepalend pand en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- d. indien van Een gemeentelijk monument, Een rijksmonument of Een beeldbepalend pand niet langer sprake is: panden niet langer aan te merken als Een gemeentelijk monument, Een rijksmonument of Een beeldbepalend pand en hiermee verband houdende aanduidingen te verwijderen.

135.5.5 Beoordelingsregels delegatie

Voor een verandering als bedoeld in 135.5.1 gelden de volgende beoordelingsregels waarbij geldt dat:

- a. voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 135.3 en;
- b. bij de verandering zoals bedoeld in lid 135.5.1 onder c tot en met h dient sprake te zijn van een aantoonbare kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Borsele, passend bij de Gebiedsbeschrijving; er is sprake van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor het buitengebied van Borsele indien aan ten minste drie voorwaarden uit tabel 135.4 wordt voldaan:

Tabel 135.3

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied
	een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering
	de activiteit past in het Kerngebied de Poel en heggengebied Nisse gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
gezondheid en milieu	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -contouren ontstaan
	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
	de afstand van een (bedrijfs)woning tot een fruitboomgaard bedraagt ten minste 50 m tenzij er in voldoende mate sprake is van afscherming
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels'
	indien sprake is van een Manege geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden zoals aangegeven in '13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels'

beeldkwaliteit	er is sprake van een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied
	een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning past gelet op de stedenbouwkundige opzet en typologie in de omgeving een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning krijgt een typologie die passend is op de locatie; toegestaan zijn de typologieën 'Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje', 'Typologie Boerenhofstede', 'Typologie Zeeuwse arbeiderswoning', 'Typologie Jaren '15-/25-woning met zadeldak', 'Typologie Jaren '20-/30-woning met mansardekap', 'Typologie Jaren '30-woning met zadeldak', 'Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode' of 'Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl' de inrichting van het voorerf van de nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning wordt afgestemd op de nieuwe typologie en is streekeigen er is sprake van een levensloopbestendige nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 135.5.1 onder c, d, e, f of h	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

Tabel 135.4

Meerwaarde, in redelijke verhouding tot aard en omvang van de verandering	
financieel-economische meerwaarde	er is sprake van een versterking van de recreatieve potentie
maatschappelijke meerwaarde	er is onderzoek gedaan naar de wijze waarop en de mate waarin het initiatief energieneutraal ontwikkeld zou kunnen worden en hier wordt in redelijkheid uitvoering aan gegeven
ruimtelijke meerwaarde	detonerende bebouwing wordt gesaneerd
	natuurwaarden worden versterkt en in stand gehouden
	landschapswaarden worden versterkt en in stand gehouden
	cultuurhistorische waarden worden versterkt
	er is sprake van extra waterretentie en/of de waterkwaliteit wordt verbeterd

135.5.6 Procedureregels

Bij het toepassen van het bepaalde in tabel 135.3 onder 'beeldkwaliteit' winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

135.5.7 Gelijkwaardigheidsregels

Voor de beoordelingsregels in lid 135.5.5 geldt dat tevens kan worden voldaan aan het gestelde in lid 135.5.5 onder b door middel van het treffen van een gelijkwaardige maatregel. Met deze maatregel wordt ten minste een vergelijkbare ruimtelijke meerwaarde bereikt.

Artikel 136 Kleinschalige polders

136.1 Toelaatbare veranderingen van gebruik en bouwen

In de kleinschalige polders zijn veranderingen van gebruik en bouwen toegestaan met dien verstande dat:

- a. voor de relatief eenvoudige veranderingen die zijn opgenomen in lid 136.3 een melding nodig is;
- b. voor de veranderingen die zijn opgenomen in lid 136.4 een afwijkingsprocedure nodig is;
- c. voor de veranderingen die zijn opgenomen in lid 136.5 dit omgevingsplan dient te worden herzien; de gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen indien voldaan wordt aan de voorwaarden die in lid 136.5 zijn opgenomen;

waarbij:

- d. de veranderingen in ieder geval aan de in lid 136.2 opgenomen Gebiedsbeschrijving worden getoetst;
- e. indien van toepassing de provinciale 'Handreiking verevening' zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het plan, zal worden gehanteerd.

136.2 Gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke kwaliteit van de kleinschalige polders wordt bepaald door:

- a. de kleinschalige polders en het dichte (hoger gelegen) dijkenpatroon in combinatie met laaggelegen kreken; richting Oudelande en Ellewoutsdijk krijgt het landschap een meer open karakter;
- b. de (bloemen)dijken als verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- c. de verspreid voorkomende kreekresten, welen, erven en andere historische landschapselementen;
- d. de kreken en kreekrestanten die herkenbaar zijn als laagten in het landschap;
- e. de waardevolle elementen Zwaakse weel en Westeindse weel;
- f. de inlagen, karrevelden bij Ellewoutsdijk en de buitendijkse schorren;
- g. de gebieden met zoute kwel vanuit de Westerschelde;
- h. de aanwezige wegbeplantingen.

136.3 Functieverandering met melding in de kleinschalige polders

136.3.1 Toelaatbare veranderingen

Het is verboden het toegelaten gebruik in de volgende situaties te veranderen zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders:

- a. de vestiging van kleinschalige agrarisch aanverwante functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - intensieve veehouderij;
- b. de vestiging van een kleinschalige kampeerterreinen bij de functies Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Manege of Wonen waarbij geldt:
 1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan indien een bedrijfswoning of woning op grond van de functie is toegestaan, aanwezig is en bewoond wordt;
 2. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 15, waarvan ten hoogste 20% van de gerealiseerde standplaatsen mag worden gebruikt ten behoeve van permanent aanwezige kampeermiddelen of stacaravans, de overige standplaatsen worden als toeristische standplaats ingericht;
 3. de standplaatsen worden gerealiseerd op of in aansluiting op de bebouwing en het erf;
 4. het afvalwater wordt op een zorgvuldige wijze afgevoerd;
 5. het terrein is voldoende veilig waaronder mede begrepen de aanwezigheid van een goede, bereikbare blusvoorziening met voldoende capaciteit in relatie tot het aantal standplaatsen en een plan voor calamiteitenbestrijding;

6. de locatie is voldoende veilig waaronder mede begrepen dat de locatie zich niet bevindt op gronden met de functie Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Leidingstrook, Leiding - Olie of Leiding - Propyleen en niet binnen de magneetvelden van hoogspanningsverbindingen;
- c. het gebruik van een terrein voor kleinschalig kamperen bij de functies Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - intensieve veehouderij voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers waarbij ten opzichte van b de volgende aanvullende voorwaarden gelden:
 1. betreft uitsluitend de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers die op het betreffende bedrijf werkzaam zijn;
 2. van toepassing zijn de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de 'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten';
 3. de huisvesting uitsluitend is toegestaan gedurende een periode van maximaal 12 aaneengesloten weken gedurende enig kalenderjaar;
 4. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mogen kampeermiddelen, stacaravans en/of woonunits worden geplaatst mits de kampeermiddelen, stacaravans en/of woonunits na afloop van deze periode van 12 weken telkenmale verwijderd worden.

136.3.2 Beoordelingsregels melding

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 136.1.

Tabel 136.1

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	kleinschalige functies zijn kleinschalig van omvang gelet op de oppervlakte die in gebruik wordt genomen ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte en/of de omvang van de werkzaamheden die nodig zijn om de activiteit uit te oefenen en/of de omvang van bezoekersaantallen en/of in relatie tot de andere functie waarvoor de gronden gebruikt mogen worden
	de activiteit past naar de omvang in het buitengebied
	de activiteit past in de Kleinschalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
water	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
gezondheid	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -contouren ontstaan
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
landschappelijke inpassing bij een ontwikkeling zoals bedoeld in lid 136.3.1 onder b en c	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing met een breedte van ten minste 5 m, zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels' het gebruik van een terrein voor kleinschalig kamperen is toegestaan mits de vereiste landschappelijke inpassing volledig is gerealiseerd, en blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

136.3.3 Procedureregels melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- a. de melding met:
 1. een beschrijving van het initiatief;
 2. een onderbouwing dat aan de voorwaarden wordt voldaan;
 wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

136.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in de kleinschalige polders

136.4.1 Toelaatbare veranderingen

Omgevingsvergunning om van het toelaatbare gebruik en bouwen af te wijken kan door het bevoegd gezag worden verleend voor de volgende functies of bouwwerken:

- a. de vestiging van kleinschalige horecamatige, kleinschalige dagrecreatieve functies of kleinschalige bedrijfsmatige functies, niet zijnde detailhandel, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Manege of Wonen;

- b. de vestiging van kleinschalige horecamatige of kleinschalige dagrecreatieve functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Bedrijf - agrarisch aanverwant, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1 of Bedrijven uit categorie 3.2;
- c. de vestiging van kleinschalige horecamatige, kleinschalige dagrecreatieve functies of kleinschalige bedrijfsmatige functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Detailhandel;
- d. de vestiging van een paardenpension bij wijze van nevenactiviteit in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel of Wonen;
- e. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning door personen die geen relatie hebben met het bedrijf dat ter plaatse wordt uitgeoefend (plattelandswoning);
- f. verkleining of vergroting van voorgeschreven afstandsmaten;
- g. bouwen vóór een voorgevelrooilijn;
- h. de ontwikkeling van zorginitiatieven bij wijze van nevenactiviteit zoals zorgboerderijen, leerboerderijen, dagbestedingsplaatsen, kinderopvang en stage- of werkervaringsplaatsen, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden bij Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Manege, Detailhandel of Wonen;
- i. ver- of herbouw van woningen of bedrijfswoningen waarbij het uitwendige karakter ingrijpend wordt gewijzigd; uitgangspunt is het behoud van de bestaande typologie van de woning maar hiervan kan worden afgeweken indien:
 1. ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het bouwperceel aanleiding geven om de typologie te wijzigen, of;
 2. de stedenbouwkundige aard en/of karakteristiek van de omgeving hiertoe aanleiding geeft, waarbij de voorgestane typologiewijziging passend is in deze omgeving, of;
 3. de oorspronkelijke typologie dusdanig is aangetast, dat de uiterlijke kenmerken niet meer te herleiden zijn tot de oorspronkelijke typologie, en;
 4. aanpassing van de typologie leidt tot een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied, en;
 5. bij nieuwbouw gekozen wordt voor een uitgesproken typologie die passend is op die locatie en in de omgeving, en;
 6. de inrichting van het voorerf afgestemd wordt op de nieuwe typologie en streekeigen is, en;
 7. er sprake is van een levensloopbestendige woning of bedrijfswoning;
- j. het gebruik van bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, als verblijfsrecreatieve groepsaccommodatie of ten behoeve van recreatief nachtverblijf bij Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Manege of Wonen;
- k. nieuwbouw ten behoeve van de in dit artikel genoemde en bestaande kleinschalige functies of nevenactiviteiten waarbij de oppervlakte met ten hoogste 20% van de bestaande bebouwing in gebruik voor de functie, mag worden vergroot, tot een maximum van 250 m²;
- l. de uitbreiding van bestaande kleinschalige kampeerterreinen met dien verstande dat:
 1. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen waarvan ten hoogste 20% mag worden gebruikt ten behoeve van permanent aanwezige kampeermiddelen of stacaravans, de overige standplaatsen worden als toeristische standplaats ingericht;

- aan de regels voor kleinschalige kampeerterreinen tot 15 standplaatsen zoals opgenomen in artikel 136.3.1 onder b moet worden voldaan;
- een vereveningsplan moet worden overlegd met betrekking tot de meerwaarde die wordt gecreëerd.

136.4.2 Beoordelingsregels afwijking

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 136.2.

Tabel 136.2

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	kleinschalige functies zijn kleinschalig van omvang gelet op de oppervlakte die in gebruik wordt genomen ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte en/of de omvang van de werkzaamheden die nodig zijn om de activiteit uit te oefenen en/of de omvang van bezoekersaantallen en/of in relatie tot de andere functie waarvoor de gronden gebruikt mogen worden
	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan
	de activiteit past in de Kleinschalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
	voor zover relevant is het bepaalde in '11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren' van toepassing
gezondheid en milieu	de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen
	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -contouren ontstaan
	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven

waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Water - Deltawater, Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels' indien sprake is van een paardenpension geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden zoals aangegeven in '13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels'
beeldkwaliteit	er wordt voldaan aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals aangegeven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 136.4.1 onder k en l	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing met een breedte van ten minste 5 m, zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels' het gebruik van een terrein voor kleinschalig kamperen is toegestaan mits de vereiste landschappelijke inpassing volledig is gerealiseerd, en blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

136.4.3 Procedureregel

Bij het toepassen van het bepaalde in lid 136.4.1 onder i winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

136.4.4 Integraliteit

In afwijking van de beoordelingsregels in lid 136.4.2 kan medewerking worden verleend indien het initiatief niet of in onvoldoende mate voldoet aan een of meerdere van de beoordelingsregels maar na een integrale afweging van alle beoordelingsaspecten, als aanvaardbaar en passend binnen de Gebiedsbeschrijving kan worden aangemerkt. Hiervan kan alleen sprake zijn indien het initiatief op een of meerdere andere beoordelingsregels in meer dan ruime mate voldoet. Indien niet aan de beoordelingsregels voor 'geluid' of 'gezondheid en milieu' wordt voldaan kan geen medewerking worden verleend.

136.4.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden gericht op de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

136.5 Functieverandering en bouwen met delegatie in de kleinschalige polders

136.5.1 Toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. het gebruik ten behoeve van Wonen op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - intensieve kwekerij, Detailhandel, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2 of Manege is of wordt beëindigd en een bedrijfswoning in dit plan niet is uitgesloten;
- b. de bouw van een bedrijfswoning bij de functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij of Manege op een locatie waar bedrijfswoningen zijn uitgesloten met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' met dien verstande dat er geen medewerking wordt verleend indien er sprake is van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- c. de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits:
 1. nieuwvestiging noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering; de agrarisch deskundige wordt hierover schriftelijk advies gevraagd;
 2. in het plangebied geen geschikt vrijkomend agrarische suggestievak dan wel bouwblok voorhanden is;
 3. elders een agrarisch suggestievak dan wel bouwblok of bouwvlak wordt gesaneerd en overtollige bebouwing – met uitzondering van een aanwezige voormalige bedrijfswoning met vrijstaande bijbehorende bouwwerken – wordt gesloopt;
- d. de nieuwvestiging van een functie Wonen indien:
 1. elders in het plangebied een functie Wonen wordt gesaneerd en de daarbij behorende bebouwing wordt gesloopt (één woning voor één woning); of
 2. op dezelfde locatie of elders in het plangebied een agrarisch suggestievak dan wel bouwblok wordt gesaneerd en bedrijfsbebouwing of kassen worden gesloopt, waarbij geldt:
 - de te slopen gebouwen zijn onbruikbaar of detonerend;
 - de te slopen gebouwen zijn niet aangemerkt als Beeldbepalend pand;
 - ter compensatie van 500 m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt de bouw van ten hoogste één nieuwe woning mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.500 m² of meer te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 3 woningen mogelijk gemaakt;
- e. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf is, of wordt beëindigd;
- f. het gebruik ten behoeve van Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijf - agrarisch aanverwant is, of wordt beëindigd;
- g. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijven uit categorie 3.1 of Bedrijven uit categorie 3.2 is, of wordt beëindigd;
- h. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2 of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Manege is, of wordt beëindigd;
- i. de toevoeging van een functie Wonen aan een gebouw of een ensemble dat is aangemerkt als rijksmonument, Gemeentelijk monument of Beeldbepalend pand mits de toevoeging van de woonfunctie leidt tot de versterking of het behoud van de monumentale of karakteristieke waarden;
- j. het gebruik van bestaande leegstaande gebouwen voor het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, waarbij geldt:
 1. het voorheen legale gebruik is beëindigd;
 2. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;

3. de voorziening dient te beschikken over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
4. nieuwbouw is toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bestaande oppervlakte met een maximum van 250 m²;
- k. de vestiging van grootschalige dagrecreatieve voorzieningen in relatie tot de Westerschelde en/of de recreatieve spoorlijn Goes-Hoedekenskerke;
- l. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

136.5.2 Overige toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. de bescherming van nieuwe natuur door na realisatie de functie Natuur toe te kennen;
- b. het met enige regelmaat verwerken van verleende afwijkingen zoals bedoeld in lid 136.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in de kleinschalige polders;
- c. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

136.5.3 Geluidskwaliteit

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone 'Handhaven bestaande geluidskwaliteit' te wijzigen waarin geluidsnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidsnormen gesteld in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening;
- b. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone 'Handhaven bestaande geluidskwaliteit' te wijzigen waarin geluidsnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidsnormen gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

136.5.4 Aanwijzing gemeentelijk monument

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een gemeentelijk monument zoals op basis van de 'Erfgoedverordening Borsele 2017' of diens rechtsopvolger, aangewezen, met de aanduiding 'Gemeentelijk monument' en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- b. een rijksmonument zoals op basis van de Erfgoedwet aangewezen, met de aanduiding 'Een rijksmonument' en de daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- c. indien de feitelijk aanwezige cultuurhistorische waarden van een pand daartoe aanleiding geeft: een pand aan te merken als Een beeldbepalend pand en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- d. indien van Een gemeentelijk monument, Een rijksmonument of Een beeldbepalend pand niet langer sprake is: panden niet langer aan te merken als Een gemeentelijk monument, Een rijksmonument of Een beeldbepalend pand en hiermee verband houdende aanduidingen te verwijderen.

136.5.5 Beoordelingsregels delegatie

Voor een verandering als bedoeld in 136.5.1 gelden de volgende beoordelingsregels waarbij geldt dat:

- a. voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 136.3 en;
- b. bij de verandering zoals bedoeld in 136.5.1 onder c tot en met k dient sprake te zijn van een aantoonbare kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Borsele, passend bij de Gebiedsbeschrijving; er is sprake van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor het buitengebied van Borsele indien aan ten minste drie voorwaarden uit tabel 136.4 wordt voldaan:

Tabel 136.3

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied
	een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering
	de activiteit past in de Kleinschalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
	voor zover relevant is het bepaalde in '11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren' van toepassing
gezondheid en milieu	de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen
	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -contouren ontstaan
	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
	de afstand van een (bedrijfs)woning tot een fruitboomgaard bedraagt ten minste 50 m tenzij er in voldoende mate sprake is van afscherming
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven

waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Water - Deltawater, Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels' indien sprake is van een Manege geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden zoals aangegeven in '13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels'
beeldkwaliteit	er is sprake van een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied
	een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning past gelet op de stedenbouwkundige opzet en typologie in de omgeving een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning krijgt een typologie die passend is op de locatie; toegestaan zijn de typologieën 'Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje', 'Typologie Boerenhofstede', 'Typologie Zeeuwse arbeiderswoning', 'Typologie Jaren '15-/25-woning met zadeldak', 'Typologie Jaren '20-/30-woning met mansardekap', 'Typologie Jaren '30-woning met zadeldak', 'Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode' of 'Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl' de inrichting van het voorerf van de nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning wordt afgestemd op de nieuwe typologie en is streekeigen er is sprake van een levensloopbestendige nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 136.5.1 onder c tot en met h, j en k	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

Tabel 136.4

Meerwaarde, in redelijke verhouding tot aard en omvang van de verandering	
financieel-economische meerwaarde	er is sprake van een versterking van de recreatieve potentie
maatschappelijke meerwaarde	de activiteit maakt onderdeel uit van een netwerk van verbindingen en initiatieven
	er is onderzoek gedaan naar de wijze waarop en de mate waarin het initiatief energieneutraal ontwikkeld zou kunnen worden en hier wordt in redelijkheid uitvoering aan gegeven
ruimtelijke meerwaarde	detonerende bebouwing wordt gesaneerd
	natuurwaarden worden versterkt en in stand gehouden
	landschapswaarden worden versterkt en in stand gehouden
	cultuurhistorische waarden worden versterkt
	stilte en/of duisternis worden gerespecteerd
	er is sprake van extra waterretentie en/of de waterkwaliteit wordt verbeterd

136.5.6 *Procedureregels*

Bij het toepassen van het bepaalde in tabel 136.3 onder 'beeldkwaliteit' winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

136.5.7 *Gelijkwaardigheidsregel*

Voor de beoordelingsregels in lid 136.5.5 geldt dat tevens kan worden voldaan aan het gestelde in lid 136.5.5 onder b door middel van het treffen van een gelijkwaardige maatregel. Met deze maatregel wordt ten minste een vergelijkbare ruimtelijke meerwaarde bereikt.

Artikel 137 Grootchalige polders

137.1 Toelaatbare veranderingen van gebruik en bouwen

In de grootschalige polders zijn veranderingen van gebruik en bouwen toegestaan met dien verstande dat:

- a. voor de relatief eenvoudige veranderingen die zijn opgenomen in lid 137.3 een melding nodig is;
- b. voor de veranderingen die zijn opgenomen in lid 137.4 een afwijkingsprocedure nodig is;
- c. voor de veranderingen die zijn opgenomen in lid 137.5 dit omgevingsplan dient te worden herzien; de gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen indien voldaan wordt aan de voorwaarden die in lid 137.5 zijn opgenomen;

waarbij:

- d. de veranderingen in ieder geval aan de in lid 137.2 opgenomen Gebiedsbeschrijving worden getoetst;
- e. indien van toepassing de provinciale 'Handreiking verevening' zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het plan, zal worden gehanteerd.

137.2 Gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige polders wordt bepaald door:

- a. de grootschalige, lineaire en efficiënte inrichting van de polders en de landschappelijke openheid;
- b. de dijken die over het algemeen onbeplant zijn, evenals de bermen van de meeste polderwegen;
- c. renaissancepolder Borsselepolder met een rationele renaissancestructuur en een noord-zuidrichting van inpoldering;
- d. het waardevolle element de Sloekreek;
- e. de aanwezige inlagen;
- f. de gebieden met zoute kwel vanuit de Westerschelde.

137.3 Functieverandering met melding in de grootschalige polders

137.3.1 Toelaatbare veranderingen

Het is verboden het toegelaten gebruik in de volgende situaties te veranderen zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders:

- a. de vestiging van kleinschalige agrarisch aanverwante functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - intensieve veehouderij;
- b. de vestiging van een kleinschalige kampeerterreinen bij de functies Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Horeca, Manege of Wonen waarbij geldt:
 - 1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan indien een bedrijfswoning of woning op grond van de functie is toegestaan, aanwezig is en bewoond wordt;
 - 2. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 15, waarvan ten hoogste 20% van de gerealiseerde standplaatsen mag worden gebruikt ten behoeve van permanent aanwezige kampeermiddelen of stacaravans, de overige standplaatsen worden als toeristische standplaats ingericht;
 - 3. de standplaatsen worden gerealiseerd op of in aansluiting op de bebouwing en het erf;
 - 4. het afvalwater wordt op een zorgvuldige wijze afgevoerd;
 - 5. het terrein is voldoende veilig waaronder mede begrepen de aanwezigheid van een goede, bereikbare blusvoorziening met voldoende capaciteit in relatie tot het aantal standplaatsen en een plan voor calamiteitenbestrijding;

6. de locatie is voldoende veilig waaronder mede begrepen dat de locatie zich niet bevindt op gronden met de functie Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Leidingstrook, Leiding - Olie of Leiding - Propyleen en niet binnen de magneetvelden van hoogspanningsverbindingen;
- c. het gebruik van een terrein voor kleinschalig kamperen bij de functies Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - intensieve veehouderij voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers waarbij ten opzichte van b de volgende aanvullende voorwaarden gelden:
 1. betreft uitsluitend de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers die op het betreffende bedrijf werkzaam zijn;
 2. van toepassing zijn de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de 'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten';
 3. de huisvesting uitsluitend is toegestaan gedurende een periode van maximaal 12 aaneengesloten weken gedurende enig kalenderjaar;
 4. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mogen kampeermiddelen, stacaravans en/of woonunits worden geplaatst mits de kampeermiddelen, stacaravans en/of woonunits na afloop van deze periode van 12 weken telkenmale verwijderd worden.

137.3.2 Beoordelingsregels melding

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 137.1.

Tabel 137.1

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	kleinschalige functies zijn kleinschalig van omvang gelet op de oppervlakte die in gebruik wordt genomen ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte en/of de omvang van de werkzaamheden die nodig zijn om de activiteit uit te oefenen en/of de omvang van bezoekersaantallen en/of in relatie tot de andere functie waarvoor de gronden gebruikt mogen worden
	de activiteit past naar de omvang in het buitengebied
	de activiteit past in de Grootchalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
gezondheid	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -contouren ontstaan
water	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 137.3.1 onder b en c	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing met een breedte van tenminste 5 m, zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels' het gebruik van een terrein voor kleinschalig kamperen is toegestaan mits de vereiste landschappelijke inpassing volledig is gerealiseerd, en blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

137.3.3 Procedureregels melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- a. de melding met:
 1. een beschrijving van het initiatief;
 2. een onderbouwing dat aan de voorwaarden wordt voldaan;
 wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

137.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in de grootschalige polders

137.4.1 Toelaatbare veranderingen

Omgevingsvergunning om van het toelaatbare gebruik en bouwen af te wijken kan door het bevoegd gezag worden verleend voor de volgende functies of bouwwerken:

- a. de vestiging van kleinschalige horecamatige, kleinschalige dagrecreatieve functies of kleinschalige bedrijfsmatige functies, niet zijnde detailhandel, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Manege of Wonen;

- b. de vestiging van kleinschalige horecamatige of kleinschalige dagrecreatieve functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Bedrijf - agrarisch aanverwant, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1 of Bedrijven uit categorie 3.2;
- c. de vestiging van kleinschalige dagrecreatieve functies of kleinschalige bedrijfsmatige functies, niet zijnde detailhandel, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Horeca;
- d. de vestiging van kleinschalige horecamatige, kleinschalige dagrecreatieve functies of kleinschalige bedrijfsmatige functies in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, bij Detailhandel;
- e. de vestiging van een paardenpension bij wijze van nevenactiviteit in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden bij Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Horeca of Wonen;
- f. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning door personen die geen relatie hebben met het bedrijf dat ter plaatse wordt uitgeoefend (plattelandswoning);
- g. verkleining of vergroting van voorgeschreven afstandsmaten;
- h. bouwen vóór een voorgevelrooilijn;
- i. de ontwikkeling van zorginitiatieven bij wijze van nevenactiviteit zoals zorgboerderijen, leerboerderijen, dagbestedingsplaatsen, kinderopvang en stage- of werkervaringsplaatsen, in de bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden bij Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Horeca, Manege of Wonen;
- j. ver- of herbouw van woningen of bedrijfswoningen waarbij het uitwendige karakter ingrijpend wordt gewijzigd; uitgangspunt is het behoud van de bestaande typologie van de woning maar hiervan kan worden afgeweken indien:
 1. ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het bouwperceel aanleiding geven om de typologie te wijzigen, of;
 2. de stedenbouwkundige aard en/of karakteristiek van de omgeving hiertoe aanleiding geeft, waarbij de voorgestane typologiewijziging passend is in deze omgeving, of;
 3. de oorspronkelijke typologie dusdanig is aangetast, dat de uiterlijke kenmerken niet meer te herleiden zijn tot de oorspronkelijke typologie, en;
 4. aanpassing van de typologie leidt tot een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied, en;
 5. bij nieuwbouw gekozen wordt voor een uitgesproken typologie die passend is op die locatie en in de omgeving, en;
 6. de inrichting van het voorerf afgestemd wordt op de nieuwe typologie en streekeigen is, en;
 7. er sprake is van een levensloopbestendige woning of bedrijfswoning;
- k. het gebruik van bestaande bebouwing, met aansluitende onbebouwde gronden, als verblijfsrecreatieve groepsaccommodatie of ten behoeve van recreatief nachtverblijf bij Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Horeca, Manege of Wonen;
- l. nieuwbouw ten behoeve van de in dit artikel genoemde en bestaande kleinschalige functies of nevenactiviteiten waarbij de oppervlakte met ten hoogste 20% van de bestaande bebouwing in gebruik voor de functie, mag worden vergroot, tot een maximum van 250 m²;
- m. de uitbreiding van bestaande kleinschalige kampeerterreinen met dien verstande dat:

1. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen waarvan ten hoogste 20% mag worden gebruikt ten behoeve van permanent aanwezige kampeermiddelen of stacaravans, de overige standplaatsen worden als toeristische standplaats ingericht;
2. aan de regels voor kleinschalige kampeerterreinen tot 15 standplaatsen zoals opgenomen in artikel 137.3.1 onder b moet worden voldaan;
3. een vereveningsplan moet worden overlegd met betrekking tot de meerwaarde die wordt gecreëerd.

137.4.2 Beoordelingsregels afwijking

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing waarbij geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 137.2.

Tabel 137.2

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	kleinschalige functies zijn kleinschalig van omvang gelet op de oppervlakte die in gebruik wordt genomen ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte en/of de omvang van de werkzaamheden die nodig zijn om de activiteit uit te oefenen en/of de omvang van bezoekersaantallen en/of in relatie tot de andere functie waarvoor de gronden gebruikt mogen worden
	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan
	de activiteit past in de Grootchalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
	voor zover relevant is het bepaalde in '11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren' van toepassing
gezondheid en milieu	de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen
	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -contouren ontstaan
	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking

aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Water - Deltawater, Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels' indien sprake is van een paardenpension geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
beeldkwaliteit	er wordt voldaan aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals aangegeven in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 137.4.1 onder l en m	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing met een breedte van ten minste 5 m, zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels' het gebruik van een terrein voor kleinschalig kamperen is toegestaan mits de vereiste landschappelijke inpassing volledig is gerealiseerd, en blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

137.4.3 Procedureregel

Bij het toepassen van het bepaalde in lid 137.4.1 onder j winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

137.4.4 Integraliteit

In afwijking van de beoordelingsregels in lid 137.4.2 kan medewerking worden verleend indien het initiatief niet of in onvoldoende mate voldoet aan een of meerdere van de beoordelingsregels maar na een integrale afweging van alle beoordelingsaspecten, als aanvaardbaar en passend binnen de Gebiedsbeschrijving kan worden aangemerkt. Hiervan kan alleen sprake zijn indien het initiatief op een of meerdere andere beoordelingsregels in meer dan ruime mate voldoet. Indien niet aan de beoordelingsregels voor 'geluid' of 'gezondheid en milieu' wordt voldaan kan geen medewerking worden verleend.

137.4.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden gericht op de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

137.5 Functieverandering en bouwen met delegatie in de grootschalige polders

137.5.1 Toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. het gebruik ten behoeve van Wonen op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve kwekerij, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Detailhandel, Horeca of Manege is of wordt beëindigd en een bedrijfswoning in dit plan niet is uitgesloten;
- b. de bouw van een bedrijfswoning bij de functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf of Agrarisch - intensieve veehouderij op een locatie waar bedrijfswoningen zijn uitgesloten met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' met dien verstande dat er geen medewerking wordt verleend indien er sprake is van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- c. de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits:
 1. nieuwvestiging noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering; de agrarisch deskundige wordt hierover schriftelijk advies gevraagd;
 2. in het plangebied geen geschikt vrijkomend agrarisch suggestieveld dan wel bouwvlak voorhanden is;
 3. elders een agrarisch suggestieveld dan wel bouwvlak of bouwveld wordt gesaneerd en overtollige bebouwing – met uitzondering van een aanwezige voormalige bedrijfswoning met vrijstaande bijbehorende bouwwerken – wordt gesloopt;
- d. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - aquacultuurbedrijf, Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf is, of wordt beëindigd;
- e. het gebruik ten behoeve van Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijf - agrarisch aanverwant is, of wordt beëindigd;
- f. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijven uit categorie 3.1 of Bedrijven uit categorie 3.2, is, of wordt beëindigd;
- g. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2 of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Manege is, of wordt beëindigd;
- h. de realisering van duurzame initiatieven voor zonne-energie; bedoeld worden grootschalige initiatieven die de aanleg voor eigen gebruik overstijgen en waarvoor de volgende voorwaarden gelden:
 1. met een locatiestudie zijn verschillende locaties onderzocht en de meest geschikte locaties uit ruimtelijk oogpunt, gesteldheid van de ondergrond en/of energieopbrengst in beeld gebracht;
 2. realisering plaatsvindt op een van de aantoonbaar geschikte locaties;
 3. het ontwerp en de wijze van plaatsing van zonnepanelen sluit aan bij het landschap ter plaatse;
 4. indien mogelijk wordt er gebruik gemaakt van functiecombinaties en meervoudig ruimtegebruik;
 5. om wederzijdse beïnvloeding van buisleidingen en hoogspanningssystemen te voorkomen is NEN3654 van toepassing;
- i. de nieuwvestiging van een functie Wonen indien:
 1. elders in het plangebied een functie Wonen wordt gesaneerd en de daarbij behorende bebouwing wordt gesloopt (één woning voor één woning); of
 2. op dezelfde locatie of elders in het plangebied een agrarisch suggestieveld dan wel bouwvlak wordt gesaneerd en bedrijfsbebouwing of kassen worden gesloopt, waarbij geldt:
 - de te slopen gebouwen zijn onbruikbaar of detonerend;
 - de te slopen gebouwen zijn niet aangemerkt als Beeldbepalend pand;
 - ter compensatie van 500 m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt de bouw van ten hoogste één nieuwe woning mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

- ter compensatie van 1.500 m² of meer te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 3 woningen mogelijk gemaakt;
- j. de toevoeging van een functie Wonen aan een gebouw of een ensemble dat is aangemerkt als rijksmonument, Gemeentelijk monument of Beeldbepalend pand mits de toevoeging van de woonfunctie leidt tot de versterking of het behoud van de monumentale of karakteristieke waarden;
- k. het gebruik van bestaande leegstaande gebouwen voor het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, waarbij geldt:
 1. het voorheen legale gebruik is beëindigd;
 2. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 3. de voorziening dient te beschikken over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
 4. nieuwbouw is toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bestaande oppervlakte met een maximum van 250 m²;
- l. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

137.5.2 Overige toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. de bescherming van nieuwe natuur door na realisatie de functie Natuur toe te kennen;
- b. de wijziging van de aanduiding 'groenvoorziening' in de functie Groen indien de groenvoorziening is gerealiseerd;
- c. het met enige regelmaat verwerken van verleende afwijkingen zoals bedoeld in lid 137.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in de grootschalige polders;
- d. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

137.5.3 Geluidskwaliteit

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone 'Handhaven bestaande geluidskwaliteit' te wijzigen waarin geluidsnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidsnormen gesteld in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening;
- b. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone 'Handhaven bestaande geluidskwaliteit' te wijzigen waarin geluidsnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidsnormen gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

137.5.4 Aanwijzing gemeentelijk monument

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een gemeentelijk monument zoals op basis van de 'Erfgoedverordening Borsele 2017' of diens rechtsopvolger, aangewezen, met de aanduiding 'Gemeentelijk monument' en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- b. een rijksmonument zoals op basis van de Erfgoedwet aangewezen, met de aanduiding 'Een rijksmonument' en de daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- c. indien de feitelijk aanwezige cultuurhistorische waarden van een pand daartoe aanleiding geeft: een pand aan te merken als Een beeldbepalend pand en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;

- d. indien van Een gemeentelijk monument, Een rijksmonument of Een beeldbepalend pand niet langer sprake is: panden niet langer aan te merken als Een gemeentelijk monument, Een rijksmonument of Een beeldbepalend pand en hiermee verband houdende aanduidingen te verwijderen.

137.5.5 Beoordelingsregels delegatie

Voor een verandering als bedoeld in 137.5.1 gelden de volgende beoordelingsregels waarbij geldt dat:

- a. voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 137.3 en;
- b. bij de veranderingen zoals bedoeld in lid 137.5.1 onder c tot en met k dient sprake te zijn van een aantoonbare kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Borsele, passend bij de Gebiedsbeschrijving; er is sprake van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor het buitengebied van Borsele indien aan ten minste drie voorwaarden uit tabel 137.4 wordt voldaan:

Tabel 137.3

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied
	een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering
	de activiteit past in de Grootchalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
	voor zover relevant is het bepaalde in '11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren' van toepassing
gezondheid en milieu	de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen
	er is geen sprake van kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -contouren ontstaan
	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
	de afstand van een (bedrijfs)woning tot een fruitboomgaard bedraagt ten minste 50 m tenzij er in voldoende mate sprake is van afscherming
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Water - Deltawater, Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels'
	indien sprake is van een Manege geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden zoals aangegeven in '13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels'

beeldkwaliteit	er is sprake van een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied
	een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning past gelet op de stedenbouwkundige opzet en typologie in de omgeving een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning krijgt een typologie die passend is op de locatie; toegestaan zijn de typologieën 'Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje', 'Typologie Boerenhofstede', 'Typologie Zeeuwse arbeiderswoning', 'Typologie Jaren '15-/25-woning met zadeldak', 'Typologie Jaren '20-/30-woning met mansardekap', 'Typologie Jaren '30-woning met zadeldak', 'Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode' of 'Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl' de inrichting van het voorerf van de nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning wordt afgestemd op de nieuwe typologie en is streekeigen er is sprake van een levensloopbestendige nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 137.5.1 onder c tot en met i en k	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

Tabel 137.4

Meerwaarde, in redelijke verhouding tot aard en omvang van de verandering	
financieel-economische meerwaarde	er is sprake van een versterking van de recreatieve potentie
maatschappelijke meerwaarde	de activiteit maakt onderdeel uit van een netwerk van verbindingen en initiatieven
	er is onderzoek gedaan naar de wijze waarop en de mate waarin het initiatief energieneutraal ontwikkeld zou kunnen worden en hier wordt in redelijkheid uitvoering aan gegeven
ruimtelijke meerwaarde	detonerende bebouwing wordt gesaneerd
	natuurwaarden worden versterkt en in stand gehouden
	landschapswaarden worden versterkt en in stand gehouden
	cultuurhistorische waarden worden versterkt
	stilte en/of duisternis worden gerespecteerd
	er is sprake van extra waterretentie en/of de waterkwaliteit wordt verbeterd

137.5.6 Procedureregel

Bij het toepassen van het bepaalde in tabel 137.3 onder 'beeldkwaliteit' winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

137.5.7 Gelijkwaardigheidsregel

Voor de beoordelingsregels in lid 137.5.5 geldt dat tevens kan worden voldaan aan het gestelde in lid 137.5.5 onder b door middel van het treffen van een gelijkwaardige maatregel. Met deze maatregel wordt ten minste een vergelijkbare ruimtelijke meerwaarde bereikt.

Hoofdstuk 8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels

Artikel 138 Landschappelijke inpassing in De Poel (inclusief het heggengebied Nisse)

Voor zover in het voorgaande een 'goede landschappelijke inpassing' is voorgeschreven gelden de volgende:

- a. algemene regels zoals opgenomen in lid 138.2;
- b. specifieke regels zoals opgenomen in lid 138.3;
- c. specifieke regels voor kleinschalig kamperen zoals opgenomen in lid 138.4;

De kenmerken van het gebied zoals opgenomen in lid 138.1 zijn daarbij richtinggevend voor de beoordeling of sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

138.1 Kenmerken van het gebied

De Poel is een grootschalig en open gebied. De (opgaande) erfbeplantingen spelen hier een belangrijke rol in het landschapsbeeld. In de randen komen de karakteristieke heggengebieden voor. Van oorsprong werd de zogenaamde Zeeuwse haag aangeplant op de perceelsgrenzen of langs slootjes en diende als veekering. Het vormt een losse (niet geschoren) haag en bestaat uit soorten die een dichte ondoordringbare begroeiing vormen. Vaak zitten hier doornen aan, zoals bijvoorbeeld aan de meidoorn. Het meest verdichte deel vormt het gebied rondom Nisse, dat gekenmerkt wordt door meidoornheggen op de perceelsgrenzen. Hierdoor ontstaat een besloten beeld en zijn de erfbeplantingen minder beeldbepalend.

138.2 Algemene regels voor goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing gelden de volgende algemene regels:

- a. alvorens over te gaan tot realisatie van een landschappelijke inpassing wordt een erfbeplantingsplan met beheervisie opgesteld; hierin wordt het eindbeeld van de beplantingen omschreven;
- b. het erfbeplantingsplan omvat een korte onderbouwing, is getekend op een goed leesbare schaal en bevat een lijst van de toe te passen soorten en een onderverdeling in aantallen of percentages (singelbeplantingen);
- c. het erfbeplantingsplan houdt rekening met de uit hoofde van nadere regelgeving verplichte beplantingsvrije stroken;
- d. de landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het gebied zoals beschreven in lid 138.1; de kenmerken moeten intact blijven en waar mogelijk verder versterkt;
- e. met de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- f. bij moderne erven waarbij, gelet op de aanwezige bebouwing, indeling van het erf en aanwezige beplanting, geen sprake is van een historisch erf wordt het vereiste om aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis minder strikt toegepast;

- g. de plaatselijke omstandigheden zijn bepalend voor de haalbaarheid van de specifieke regels;
- h. de situering en keuze voor beplantingen is zodanig dat het karakter van de bedrijfsgebouwen wordt geaccentueerd en minder fraaie opstallen worden gecamoufleerd;
- i. de aanplant van meidoorn binnen een afstand van 500 m van fruitboomgaarden wordt vanwege de kans op bacterievuur afgeraden;
- j. een erfbeplanting mag een doelmatige bedrijfsvoering niet in de weg staan; er vindt afstemming plaats tussen de wensen van de initiatiefnemer en het volume en de compositie van de beplanting;
- k. het uitgangspunt bij het opstellen van een erfbeplantingsplan is dat er een duidelijke samenhang bestaat in de terreinindeling tussen de beplanting en de bedrijfsgebouwen; de beplantingen mogen geen belemmering vormen voor de bouw mogelijkheden;
- l. er wordt rekening gehouden met reeds aanwezige beplantingselementen; voorwaarde is dat een evenwichtige inrichtingssituatie ontstaat;
- m. voor de kleinschalige kampeerterreinen gelden de aanvullende voorwaarden zoals vermeld in lid 138.4.

138.3 Specifieke regels voor goede landschappelijke inpassing

De nadruk ligt op de toepassing van streekeigen elementen, omdat de traditionele, streekeigen erven een belangrijke landschappelijke karakteristiek vormen. De eisen die gesteld worden aan de basisinrichting - zijnde de Zeeuwse haag - zijn minder zwaar. In combinatie met de basisinrichting wordt minimaal één aan het erf toegevoegd streekeigen element gevraagd.

Regels:

- a. de inrichtingsmaatregelen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en afscherming van storende elementen (bijvoorbeeld voederopslag);
- b. door de openheid van het gebied kunnen bedrijfsgebouwen het landschapsbeeld gaan domineren; daarom is het wenselijk dat rondom de nieuwbouw een beplantingsstrook (Zeeuwse haag) wordt aangelegd (zie bijlage 2 Streekeigen beplantingen);
- c. afhankelijk van de mate van snoei, dient de strook van de Zeeuwse haag minimaal 2 à 3 m breed te zijn;
- d. de bedekking door de Zeeuwse haag moet minimaal zijn 3 zijden van het gebouw en 60% van de totale gevallengte (omtrek); het is van belang dat deze doorgaande beplanting als een geheel overkomt en niet versnipperd is; uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn; om relaties vanaf het erf met het omliggende landschap te leggen kunnen in beperkte mate 'doorzichten' gemaakt worden;
- e. in De Poel is een te hoge beplanting niet gewenst in verband met de vereiste openheid voor de ganzen; een Zeeuwse haag voldoet aan de eisen, omdat deze niet hoger wordt dan circa 4 m;
- f. aanvulling van de Zeeuwse haag met minimaal één van de volgende streekeigen beplantingselementen is noodzakelijk: drinkputten, knotbomen, kleine boomgroepen en solitaire bomen (zoals noten);
- g. elzen- of populierenschermen zijn uitgesloten;
- h. het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen); erfafscheidingen moeten bestaan uit groenelementen; schuttingen, coniferen en dergelijke zijn niet toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g geldt voor de landschappelijke inpassing van teeltondersteunende voorzieningen dat v olstaan kan worden met een elzenhaag met een minimale eindhoogte van 3 tot 4 m; ook een Zeeuwse haag zonder doorns en stekels kan als landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

138.4 Aanvullende voorwaarden kleinschalige kampeerterreinen

Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden de volgende aanvullende regels:

- a. naast de standplaatsen voor kampeermiddelen moeten ook de parkeervoorzieningen middels passende beplantingsvormen worden ingepast in het landschappelijk beeld;

- b. de beplantingsvormen worden afgestemd op de voor de Zak van Zuid-Beveland karakteristieke boerenerven; een sobere en bij de streek passende vormgeving is gewenst;
- c. aanvullend op de regels voor de erfbeplantingen moet één of meer van de volgende streekeigen elementen aan de terreininrichting worden toegevoegd:
 - 1. boomweiden/boomrijen/boomgroepen/solitaire bomen;
 - 2. boomgaard met hoogstamfruitbomen;
 - 3. vogelbosje (struweel);
 - 4. hagen;
 - 5. facultatief kunnen bijvoorbeeld ook drinkputten deel uitmaken van de inrichting.

Artikel 139 Landschappelijke inpassing in Kleinschalige nieuwlandpolders

Voor zover in het voorgaande een 'goede landschappelijke inpassing' is voorgeschreven gelden de volgende:

- a. algemene regels zoals opgenomen in lid 139.2;
 - b. specifieke regels zoals opgenomen in lid 139.3;
 - c. specifieke regels voor kleinschalig kamperen zoals opgenomen in lid 139.4;
- De kenmerken van het gebied zoals opgenomen in lid 139.1 zijn daarbij richtinggevend.

139.1 Kenmerken van het gebied

De polders zijn vaak kleinschalig van opzet. De boerderijen komen op twee manieren voor: onderaan de dijk en midden in de polder, gelegen aan de polderweg. In de kleinste polders komt alleen de eerste variant voor. In de grotere polders, waar sprake is van (een stelsel van) polderwegen komen beide varianten voor.

In het geval dat de boerderijen onder aan de dijk zijn gesitueerd heeft de erfbeplanting een relatie met de beplanting op de dijken. Midden in een polder is een erfbeplanting te beschouwen als een eiland in een ruimte die dikwijls door de omringende beplanting wordt gedomineerd.

Opvallend is de veelal ruime opzet van de erven. In dit gebied zijn niet alleen de hoog opgaande beplantingen bepalend voor het boerenervf.

Doordat in dit gebied veel fruitteelt voorkomt, komen rondom het erf veel boomgaarden met laagstamfruit voor. De elzenhagen die het fruit omsluiten zijn zeer karakteristiek voor dit gebied. Af en toe wordt een boomgaard met hoogstamfruit aangetroffen, meestal dichtbij de woning. Naast de woning is ook vaak een huisweijtje aanwezig. Knotbomen komen veelvuldig voor. Het betreft het traditionele, streekeigen erf van de Zak van Zuid-Beveland.

139.2 Algemene regels voor goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing gelden de volgende algemene regels:

- a. alvorens over te gaan tot realisatie van een landschappelijke inpassing wordt een erfbeplantingsplan met beheervisie opgesteld; hierin wordt het eindbeeld van de beplantingen omschreven;
- b. het erfbeplantingsplan omvat een korte onderbouwing, is getekend op een goed leesbare schaal en bevat een lijst van de toe te passen soorten en een onderverdeling in aantallen of percentages (singelbeplantingen);
- c. het erfbeplantingsplan houdt rekening met de uit hoofde van nadere regelgeving verplichte beplantingsvrije stroken;
- d. de landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het gebied zoals beschreven in lid 139.1; de kenmerken moeten intact blijven en waar mogelijk verder versterkt;
- e. met de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- f. bij moderne erven waarbij, gelet op de aanwezige bebouwing, indeling van het erf en aanwezige beplanting, geen sprake is van een historisch erf wordt het vereiste om aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis minder strikt toegepast;
- g. de plaatselijke omstandigheden zijn bepalend voor de haalbaarheid van de specifieke regels;
- h. de situering en keuze voor beplantingen is zodanig dat het karakter van de bedrijfsgebouwen wordt geaccentueerd en minder fraaie opstellen worden gecamoufleerd;
- i. de aanplant van meidoorn binnen een afstand van 500 m van fruitboomgaarden wordt vanwege de kans op bacterievuur afgeraden;
- j. een erfbeplanting mag een doelmatige bedrijfsvoering niet in de weg staan; er vindt afstemming plaats tussen de wensen van de initiatiefnemer en het volume en de compositie van de beplanting;
- k. het uitgangspunt bij het opstellen van een erfbeplantingsplan is dat er een duidelijke samenhang bestaat in de terreinindeling tussen de beplanting en de bedrijfsgebouwen; de beplantingen mogen geen belemmering vormen voor de bouw mogelijkheden;

- l. er wordt rekening gehouden met reeds aanwezige beplantingselementen; voorwaarde is dat een evenwichtige inrichtingssituatie ontstaat;
- m. voor de kleinschalige kampeerterreinen gelden de aanvullende voorwaarden zoals vermeld in lid 139.4.

139.3 Specifieke regels voor goede landschappelijke inpassing

De nadruk ligt op de toepassing van streekeigen elementen, omdat de traditionele, streekeigen erven een belangrijke landschappelijke karakteristiek vormen. De eisen die gesteld worden aan de basisinrichting - zijnde een 5 m brede singelbeplanting zonder boomvormers - zijn minder zwaar. In combinatie met de basisinrichting wordt minimaal één aan het erf toegevoegd streekeigen element gevraagd.

Regels:

- a. de inrichtingsmaatregelen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en afscherming van storende elementen (bijvoorbeeld voederopslag);
- b. de beplantingsvormen kunnen gevarieerder; dit kan door een combinatie te kiezen tussen singelbeplantingen bestaande uit heesters en andere, streekeigen beplantingselementen (zie bijlage Streekeigen beplantingen); aanvulling van de singelbeplanting met minimaal één van de volgende streekeigen beplantingselementen is noodzakelijk: boomweiden, boomgroepen, boomgaarden met hoogstamfruit en vogelbosjes; de vrijwillige keuze voor leilinden, lage hagen, knotbomen of drinkputten kan het erf verder verrijken;
- c. singelbeplantingen moeten minimaal 5 m breed zijn;
- d. de bedekking door de singelbeplanting moet minimaal zijn 3 zijden van het gebouw en 60% van de totale gevellengte (omtrek); het is van belang dat deze doorgaande beplanting als een geheel overkomt en niet versnipperd is; uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn; om relaties vanaf het erf met het omliggende landschap te leggen kunnen enkele 'doorzichten' gemaakt worden;
- e. het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen); erfafscheidingen moeten bestaan uit groenelementen; schuttingen, coniferen en dergelijke zijn niet toegestaan;
- f. voor de landschappelijke inpassing van teeltondersteunende voorzieningen geldt dat volstaan kan worden met een elzenhaag met een minimale eindhoogte van 3 tot 4 m; ook een Zeeuwse haag zonder doorns en stekels kan als landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

139.4 Aanvullende voorwaarden kleinschalige kampeerterreinen

Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden de volgende aanvullende regels:

- a. naast de standplaatsen voor kampeermiddelen moeten ook de parkeervoorzieningen middels passende beplantingsvormen worden ingepast in het landschappelijk beeld;
- b. de beplantingsvormen worden afgestemd op de voor de Zak van Zuid-Beveland karakteristieke boerenerven; een sobere en bij de streek passende vormgeving is gewenst;
- c. aanvullend op de regels voor de erfbeplantingen moet één of meer van de volgende streekeigen elementen aan de terreininrichting worden toegevoegd:
 1. boomweiden/boomrijen/boomgroepen/solitaire bomen;
 2. boomgaard met hoogstamfruitbomen;
 3. vogelbosje (struweel);
 4. hagen;
 5. facultatief kunnen bijvoorbeeld ook drinkputten deel uitmaken van de inrichting.

Artikel 140 Landschappelijke inpassing in de Herverkavelde oudlandpolders

Voor zover in het voorgaande een 'goede landschappelijke inpassing' is voorgeschreven gelden de volgende:

- a. algemene regels zoals opgenomen in lid 140.2;
 - b. specifieke regels zoals opgenomen in lid 140.3;
 - c. specifieke regels voor kleinschalig kamperen zoals opgenomen in lid 140.4;
- De kenmerken van het gebied zoals opgenomen in lid 140.1 zijn daarbij richtinggevend.

140.1 Kenmerken van het gebied

Qua openheid neemt dit gebied een positie in tussen de open grootschalige polders en de kleinschalige, besloten polders. Het gebied rondom Ellewoutsdijk maakt de meest open en grootschalige indruk. De hoofdstructuur van het landschap wordt bepaald door de wegbeplantingen. Het gaat hier om boomsingels met een onderbeplanting, waarbij de bomen vaak in een onregelmatig plantverband staan. Bij Baarland en Hoedekenskerke is het landschap fijnmazig gestructureerd door dijken. Richting Oudelande en Ellewoutsdijk krijgt het landschap een meer open en grootschalig karakter. Ruimtelijk vormen de erfbeplantingen een belangrijke aanvulling op de landschappelijke opbouw. De erven komen meestal voor langs de beplante polderwegen. In de buurt van de dorpen wordt de concentratie hoger. De erven in dit gebied zijn over het algemeen vrij bescheiden van opzet. De variatie aan beplantingen en beplantingsvormen is in deze gebieden gering. De samenstelling is eenzijdiger. Iep, es en populier komen veelvuldig in de beplantingen voor.

140.2 Algemene regels voor goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing gelden de volgende algemene regels:

- a. alvorens over te gaan tot realisatie van een landschappelijke inpassing wordt een erfbeplantingsplan met beheervisie opgesteld; hierin wordt het eindbeeld van de beplantingen omschreven;
- b. het erfbeplantingsplan omvat een korte onderbouwing, is getekend op een goed leesbare schaal en bevat een lijst van de toe te passen soorten en een onderverdeling in aantallen of percentages (singelbeplantingen);
- c. het erfbeplantingsplan houdt rekening met de uit hoofde van nadere regelgeving verplichte beplantingsvrije stroken;
- d. de landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het gebied zoals beschreven in lid 140.1; de kenmerken moeten intact blijven en waar mogelijk verder versterkt;
- e. met de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- f. bij moderne erven waarbij, gelet op de aanwezige bebouwing, indeling van het erf en aanwezige beplanting, geen sprake is van een historisch erf wordt het vereiste om aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis minder strikt toegepast;
- g. de plaatselijke omstandigheden zijn bepalend voor de haalbaarheid van de specifieke regels;
- h. de situering en keuze voor beplantingen is zodanig dat het karakter van de bedrijfsgebouwen wordt geaccentueerd en minder fraaie opstallen worden gecamoufleerd;
- i. de aanplant van meidoorn binnen een afstand van 500 m van fruitboomgaarden wordt vanwege de kans op bacterievuur afgeraden;
- j. een erfbeplanting mag een doelmatige bedrijfsvoering niet in de weg staan; er vindt afstemming plaats tussen de wensen van de initiatiefnemer en het volume en de compositie van de beplanting;
- k. het uitgangspunt bij het opstellen van een erfbeplantingsplan is dat er een duidelijke samenhang bestaat in de terreinindeling tussen de beplanting en de bedrijfsgebouwen; de beplantingen mogen geen belemmering vormen voor de bouw mogelijkheden;
- l. er wordt rekening gehouden met reeds aanwezige beplantingselementen; voorwaarde is dat een evenwichtige inrichtingssituatie ontstaat;
- m. voor de kleinschalige kampeerterreinen gelden de aanvullende voorwaarden zoals vermeld in lid 140.4.

140.3 Specifieke regels voor goede landschappelijke inpassing

In de Herverkavelde Oudlandpolders kan een keuze worden gemaakt uit een singelbeplanting met heesters (minimaal 5 m breed), in combinatie met één streekeigen beplantingselement, of een singelbeplanting met bomen en heesters (minimaal 10 m breed).

De nadruk ligt in de omgeving van Hoedekenskerke en Baarland op de toepassing van streekeigen elementen. De traditionele, streekeigen erven vormen een belangrijke landschappelijke karakteristiek. De eisen die gesteld worden aan de basisinrichting (singelbeplanting met heesters) zijn minder zwaar. In combinatie met de basisinrichting wordt minimaal één aan het erf toegevoegd streekeigen element gevraagd.

Het gebied in de richting van Oudelande en Ellewoutsdijk heeft een meer open karakter. Een stevige beplanting, bestaande uit een brede singelbeplanting is wenselijk. Streekeigen elementen kunnen meer terughoudend worden toegepast, maar worden niet uitgesloten. Voor de singelbeplantingen met bomen is minimaal 10 m benodigd. Als voldoende (vrije) ruimte voor de kroon van de bomen aanwezig is naast de beplantingsstrook, kan met een smallere beplantingsstrook worden volstaan. Voor een goede ontwikkeling moeten de bomen dan ook enig licht doorlaten en de struiken schaduw verdragen. Verder moet bij de soortkeuze rekening worden gehouden met de verschillen in de groeisnelheid. Voorkomen moet worden dat de beplanting transparant wordt.

Regels:

- a. de inrichtingsmaatregelen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en afscherming van storende elementen (bijvoorbeeld voederopslag);
- b. de beplantingsvormen kunnen gevarieerder; dit kan door een combinatie te kiezen tussen singelbeplantingen bestaande uit heesters en andere, streekeigen beplantingselementen (zie bijlage 2 Streekeigen beplantingen); aanvulling van de singelbeplanting met minimaal één van de volgende streekeigen beplantingselementen is noodzakelijk: boomweiden, boomgroepen, boomgaarden met hoogstamfruit en vogelbosjes; de vrijwillige keuze voor leilinden, lage hagen, knotbomen of drinkputten kan het erf verder verrijken;
- c. singelbeplantingen moeten minimaal 5 m breed zijn;
- d. de bedekking door de singelbeplanting moet minimaal zijn 3 zijden van het gebouw en 60% van de totale gevellengte (omtrek); het is van belang dat deze doorgaande beplanting als een geheel overkomt en niet versnipperd is; uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn, om relaties vanaf het erf met het omliggende landschap te leggen kunnen enkele 'doorzichten' gemaakt worden;
- e. meer variatie in de soortensamenstelling, dan in de huidige situatie, is wenselijk, mede omdat de iep uit het sortiment verdwijnt dienen vervangende soorten toegevoegd te worden;
- f. het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen); erfafscheidingen moeten bestaan uit groenelementen; schuttingen, coniferen en dergelijke zijn niet toegestaan;
- g. voor de landschappelijke inpassing van teeltondersteunende voorzieningen geldt dat volstaan kan worden met een elzenhaag met een minimale eindhoogte van 3 tot 4 m; ook een Zeeuwse haag zonder doorns en stekels kan als landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

140.4 Aanvullende voorwaarden kleinschalige kampeerterreinen

Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden de volgende aanvullende regels:

- a. naast de standplaatsen voor kampeermiddelen moeten ook de parkeervoorzieningen middels passende beplantingsvormen worden ingepast in het landschappelijk beeld;
- b. de beplantingsvormen worden afgestemd op de voor de Zak van Zuid-Beveland karakteristieke boerenerven; een sobere en bij de streek passende vormgeving is gewenst;
- c. aanvullend op de regels voor de erfbeplantingen moet één of meer van de volgende streekeigen elementen aan de terreininrichting worden toegevoegd:
 1. boomweiden/boomrijen/boomgroepen/solitaire bomen;

2. boomgaard met hoogstamfruitbomen;
3. vogelbosje (struweel);
4. hagen;
5. facultatief kunnen bijvoorbeeld ook drinkputten deel uitmaken van de inrichting.

Artikel 141 Landschappelijke inpassing in de Kraaijerpolder en omgeving

Voor zover in het voorgaande een 'goede landschappelijke inpassing' is voorgeschreven gelden de volgende:

- a. algemene regels zoals opgenomen in lid 141.2;
 - b. specifieke regels zoals opgenomen in lid 141.3;
 - c. specifieke regels voor kleinschalig kamperen zoals opgenomen in lid 141.4;
- De kenmerken van het gebied zoals opgenomen in lid 141.1 zijn daarbij richtinggevend.

141.1 Kenmerken van het gebied

De grootschalige polders hebben een minder luisterrijke uitstraling in vergelijking met andere delen van de gemeente. Het gebied is open en efficiënt ingedeeld. De polders zijn grootschalig en de dijken dikwijls onbeplant, evenals de bermen van de meeste polderwegen. De nabijheid van het Sloegebied versterkt het industriële karakter van het gebied.

De erfbeplantingen zijn over het algemeen beperkt van opzet en weinig gevarieerd in beplantingsvormen en soortensamenstelling. De erven komen voor onder aan de dijk of midden in de polder aan een weg. Door de openheid van het gebied vervullen de erfbeplantingen een belangrijke rol in het landschappelijke beeld. De erfbeplantingen zijn hier op een aantal plaatsen de enige opgaande elementen. De erfbeplantingen van de Kraaijerpolder en omgeving kenmerken zich in het algemeen door weinig variatie in beplantingsvormen en soortensamenstelling.

141.2 Algemene regels voor goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing gelden de volgende algemene regels:

- a. alvorens over te gaan tot realisatie van een landschappelijke inpassing wordt een erfbeplantingsplan met beheervisie opgesteld; hierin wordt het eindbeeld van de beplantingen omschreven;
- b. het erfbeplantingsplan omvat een korte onderbouwing, is getekend op een goed leesbare schaal en bevat een lijst van de toe te passen soorten en een onderverdeling in aantallen of percentages (singelbeplantingen);
- c. het erfbeplantingsplan houdt rekening met de uit hoofde van nadere regelgeving verplichte beplantingsvrije stroken;
- d. de landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het gebied zoals beschreven in lid 141.1; de kenmerken moeten intact blijven en waar mogelijk verder versterkt;
- e. met de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- f. bij moderne erven waarbij, gelet op de aanwezige bebouwing, indeling van het erf en aanwezige beplanting, geen sprake is van een historisch erf wordt het vereiste om aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis minder strikt toegepast;
- g. de plaatselijke omstandigheden zijn bepalend voor de haalbaarheid van de specifieke regels;
- h. de situering en keuze voor beplantingen is zodanig dat het karakter van de bedrijfsgebouwen wordt geaccentueerd en minder fraaie opstallen worden gecamoufleerd;
- i. de aanplant van meidoorn binnen een afstand van 500 m van fruitboomgaarden wordt vanwege de kans op bacterievuur afgeraden;
- j. een erfbeplanting mag een doelmatige bedrijfsvoering niet in de weg staan; er vindt afstemming plaats tussen de wensen van de initiatiefnemer en het volume en de compositie van de beplanting;
- k. het uitgangspunt bij het opstellen van een erfbeplantingsplan is dat er een duidelijke samenhang bestaat in de terreinindeling tussen de beplanting en de bedrijfsgebouwen; de beplantingen mogen geen belemmering vormen voor de bouw mogelijkheden;
- l. er wordt rekening gehouden met reeds aanwezige beplantingselementen; voorwaarde is dat een evenwichtige inrichtingssituatie ontstaat;
- m. voor de kleinschalige kampeerterreinen gelden de aanvullende voorwaarden zoals vermeld in lid 141.4.

141.3 Specifieke regels voor goede landschappelijke inpassing

Gelet op het open, grootschalige karakter van de Kraaijertpolders is een stevige beplanting, bestaande uit een brede singelbeplanting wenselijk. Streekeigen elementen kunnen meer terughoudend worden toegepast, maar worden niet uitgesloten. Voor de singelbeplantingen met bomen is minimaal 10 m benodigd. Als voldoende (vrije) ruimte voor de kroon van de bomen aanwezig is naast de beplantingsstrook, kan met een smallere beplantingsstrook worden volstaan. Voor een goede ontwikkeling moeten de bomen dan ook enig licht doorlaten en de struiken schaduw verdragen. Verder moet bij de soortkeuze rekening worden gehouden met de verschillen in de groeisnelheid. Voorkomen moet worden dat de beplanting transparant wordt.

Regels:

- a. de inrichtingsmaatregelen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en afscherming van storende elementen (bijvoorbeeld voederopslag);
- b. gezien de openheid van het gebied is een stevige beplanting, bestaande uit een brede singelbeplanting wenselijk; de sobere beplantingsvormen van het gebied vormen een karakteristiek; andere streekeigen beplantingselementen (zie bijlage 2 Streekeigen beplantingen) kunnen meer terughoudend worden toegepast;
- c. singelbeplantingen bestaande uit bomen en heesters moeten minimaal 10 m breed zijn;
- d. de bedekking door de singelbeplanting moet minimaal zijn 3 zijden van het gebouw en 60% van de totale gevellengte (omtrek); het is van belang dat deze doorgaande beplanting als een geheel overkomt en niet versnipperd is; uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn; om relaties vanaf het erf met het omliggende landschap te leggen kunnen enkele 'doorzichten' gemaakt worden;
- e. meer variatie in de soortensamenstelling, dan in de huidige situatie, is wenselijk, mede omdat de iep uit het sortiment verdwijnt dienen vervangende soorten toegevoegd te worden;
- f. het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen); erfafscheidingen moeten bestaan uit groenelementen; schuttingen, coniferen en dergelijke zijn niet toegestaan;
- g. voor de landschappelijke inpassing van teeltondersteunende voorzieningen geldt dat volstaan kan worden met een elzenhaag met een minimale eindhoogte van 3 tot 4 m; ook een Zeeuwse haag zonder doorns en stekels kan als landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

141.4 Aanvullende voorwaarden kleinschalige kampeerterreinen

Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden de volgende aanvullende regels:

- a. naast de standplaatsen voor kampeermiddelen moeten ook de parkeervoorzieningen middels passende beplantingsvormen worden ingepast in het landschappelijk beeld;
- b. de beplantingsvormen worden afgestemd op de voor de Zak van Zuid-Beveland karakteristieke boerenerven; een sobere en bij de streek passende vormgeving is gewenst;
- c. aanvullend op de regels voor de erfbeplantingen moet één of meer van de volgende streekeigen elementen aan de terreininrichting worden toegevoegd:
 1. boomweiden/boomrijen/boomgroepen/solitaire bomen;
 2. boomgaard met hoogstamfruitbomen;
 3. vogelbosje (struweel);
 4. hagen;
 5. facultatief kunnen bijvoorbeeld ook drinkputten deel uitmaken van de inrichting.

Artikel 142 Landschappelijke inpassing in de Borsselepolder en omgeving

Voor zover in het voorgaande een 'goede landschappelijke inpassing' is voorgeschreven gelden de volgende:

- a. algemene regels zoals opgenomen in lid 142.2;
 - b. specifieke regels zoals opgenomen in lid 142.3;
 - c. specifieke regels voor kleinschalig kamperen zoals opgenomen in lid 142.4;
- De kenmerken van het gebied zoals opgenomen in lid 142.1 zijn daarbij richtinggevend.

142.1 Kenmerken van het gebied

De polder kenmerkt zich door een grootschalige opzet met, in dit geval, een vierkante wegenstructuur. Het industriegebied vormt een belangrijke beeldbepalende factor. De hoge Westerscheldedijk vormt een ander dominant gegeven.

De polderwegen zijn momenteel onbeplant. De erven liggen langs de wegen, waarbij op een gedeelte van de Monsterweg sprake is van lintbebouwing. Langs de andere wegen vormen de erven eilanden in de grootschalige open ruimte. De variatie in beplantingsvormen en soortensamenstelling is in de Borsselepolder niet groot.

142.2 Algemene regels voor goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing gelden de volgende algemene regels:

- a. alvorens over te gaan tot realisatie van een landschappelijke inpassing wordt een erfbeplantingsplan met beheervisie opgesteld; hierin wordt het eindbeeld van de beplantingen omschreven;
- b. het erfbeplantingsplan omvat een korte onderbouwing, is getekend op een goed leesbare schaal en bevat een lijst van de toe te passen soorten en een onderverdeling in aantallen of percentages (singelbeplantingen);
- c. het erfbeplantingsplan houdt rekening met de uit hoofde van nadere regelgeving verplichte beplantingsvrije stroken;
- d. de landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het gebied zoals beschreven in lid 142.1; de kenmerken moeten intact blijven en waar mogelijk verder versterkt;
- e. met de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- f. bij moderne erven waarbij, gelet op de aanwezige bebouwing, indeling van het erf en aanwezige beplanting, geen sprake is van een historisch erf wordt het vereiste om aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis minder strikt toegepast;
- g. de plaatselijke omstandigheden zijn bepalend voor de haalbaarheid van de specifieke regels;
- h. de situering en keuze voor beplantingen is zodanig dat het karakter van de bedrijfsgebouwen wordt geaccentueerd en minder fraaie opstallen worden gecamoufleerd;
- i. de aanplant van meidoorn binnen een afstand van 500 m van fruitboomgaarden wordt vanwege de kans op bacterievuur afgeraden;
- j. een erfbeplanting mag een doelmatige bedrijfsvoering niet in de weg staan; er vindt afstemming plaats tussen de wensen van de initiatiefnemer en het volume en de compositie van de beplanting;
- k. het uitgangspunt bij het opstellen van een erfbeplantingsplan is dat er een duidelijke samenhang bestaat in de terreinindeling tussen de beplanting en de bedrijfsgebouwen; de beplantingen mogen geen belemmering vormen voor de bouwmogelijkheden;
- l. er wordt rekening gehouden met reeds aanwezige beplantingselementen; voorwaarde is dat een evenwichtige inrichtingssituatie ontstaat;
- m. voor de kleinschalige kampeerterreinen gelden de aanvullende voorwaarden zoals vermeld in lid 142.4.

142.3 Specifieke regels voor goede landschappelijke inpassing

Gelet op het open, grootschalige karakter van de Borsselepolder is een stevige beplanting, bestaande uit een brede singelbeplanting wenselijk. Streekeigen elementen kunnen meer terughoudend worden toegepast, maar worden niet uitgesloten. Voor de singelbeplantingen met bomen is minimaal 10 m breed benodigd. Als voldoende (vrije) ruimte voor de kroon van de bomen aanwezig is naast de beplantingsstrook, kan met een smallere beplantingsstrook worden volstaan. Voor een goede ontwikkeling moeten de bomen dan ook enig licht doorlaten en de struiken schaduw verdragen. Verder moet bij de soortkeuze rekening worden gehouden met de verschillen in de groeisnelheid. Voorkomen moet worden dat de beplanting transparant wordt.

Regels:

- a. de inrichtingsmaatregelen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en afscherming van storende elementen (bijvoorbeeld voederopslag);
- b. het is van belang dat de structuur van de erven met een stevige singelbeplanting, gesitueerd aan polderwegen, wordt hersteld; de sobere beplantingsvormen van het gebied vormen een karakteristiek en moeten worden gehandhaafd. Andere streekeigen (beplantings)elementen (zie bijlage 2 Streekeigen beplantingen) kunnen meer terughoudend worden toegepast;
- c. singelbeplantingen bestaande uit bomen en heesters moeten minimaal 10 m breed zijn;
- d. de bedekking door de singelbeplanting moet minimaal zijn 3 zijden van het gebouw en 60% van de totale gevellengte (omtrek); het is van belang dat deze doorgaande beplanting als een geheel overkomt en niet versnipperd is; uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn; om relaties vanaf het erf met het omliggende landschap te leggen kunnen enkele 'doorzichten' gemaakt worden;
- e. meer variatie in de soortensamenstelling, dan in de huidige situatie, is wenselijk, mede omdat de iep uit het sortiment verdwijnt dienen vervangende soorten toegevoegd te worden;
- f. het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen); erfafscheidingen moeten bestaan uit groenelementen; schuttingen, coniferen en dergelijke zijn niet toegestaan;
- g. voor de landschappelijke inpassing van teeltondersteunende voorzieningen geldt dat volstaan kan worden met een elzenhaag met een minimale eindhoogte van 3 tot 4 m; ook een Zeeuwse haag zonder doorns en stekels kan als landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

142.4 Aanvullende voorwaarden kleinschalige kampeerterreinen

Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden de volgende aanvullende regels:

- a. naast de standplaatsen voor kampeermiddelen moeten ook de parkeervoorzieningen middels passende beplantingsvormen worden ingepast in het landschappelijk beeld;
- b. de beplantingsvormen worden afgestemd op de voor de Zak van Zuid-Beveland karakteristieke boerenerven; een sobere en bij de streek passende vormgeving is gewenst;
- c. aanvullend op de regels voor de erfbeplantingen moet één of meer van de volgende streekeigen elementen aan de terreininrichting worden toegevoegd:
 1. boomweiden/boomrijen/boomgroepen/solitaire bomen;
 2. boomgaard met hoogstamfruitbomen;
 3. vogelbosje (struweel);
 4. hagen;
 5. facultatief kunnen bijvoorbeeld ook drinkputten deel uitmaken van de inrichting.

Artikel 143 Aanpassing regels landschappelijke inpassing

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. de regels voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de artikelen 138, 139, 140, 141 en/of 142 aan te passen;
- b. de begrenzing van de deelgebieden zoals genoemd in de artikelen 138, 139, 140, 141 en/of 142 aan te passen;

met dien verstande dat daarbij sprake moet blijven van een goede regeling voor landschappelijke inpassing die aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van deelgebieden.

Hoofdstuk 9 Welke regels gelden er voor de houtopstanden op deze locatie

Artikel 144 Regels voor beschermwaardige bomen

144.1 Kappen van beschermwaardige bomen

Het is verboden de houtopstanden die aangemerkt zijn op de lijst van beschermwaardige bomen te vellen of te doen vellen. Het verbod geldt niet voor bomen die moeten worden geveld krachtens de Plantenziektewet of krachtens een Aanwijzing of last bij iepenziekte van het college van burgemeester en wethouders.

144.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand en/of;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand en/of;
- c. de waarde van de houtopstand voor dorpschoon (versterking landschapsstructuur, inpassing bebouwing, oriëntatie, waarde voor leefbaarheid);
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand en/of;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand en/of;
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

144.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften voorschrijven, gericht op herplant.

144.4 Aanwijzen van beschermwaardige bomen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bomen aan te wijzen als beschermwaardige boom en deze toe te voegen aan de lijst beschermwaardige bomen of te verwijderen van de lijst beschermwaardige bomen.

144.5 Aanwijzing of last bij iepenziekte

Indien zich op een terrein een of meer iepen bevinden die naar het oordeel van het college gevaar opleveren voor de verspreiding van de iepziekte of de vermeerdering van iepenspintkevers is de rechthebbende, indien hij daartoe door het college van burgemeester en wethouders is aangeschreven verplicht binnen de bij de aanschrijving vast te stellen termijn:

- a. indien de iepen in de grond staan, deze te vellen;
- b. de iepen te ontschorsen en de schors te vernietigen;
- c. of de niet-ontschorste iepen of delen daarvan te vernietigen of zodanig te behandelen dat verspreiding van de iepziekte wordt voorkomen.

Hoofdstuk 10 Mag ik op deze locatie afvalstoffen verbranden

Artikel 145 Afvalstoffen verbranden

Het is verboden in de open lucht afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben. Het verbod geldt niet voor zover het betreft:

- a. verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
- b. sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
- c. vuur voor koken, bakken en braden voor zover dat geen gevaar, overlast of hinder voor de omgeving oplevert.

145.1 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend voor het zich ontdoen van bepaalde afvalstoffen door deze buiten de inrichting te verbranden met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden geweigerd ter bescherming van de flora en fauna;
- b. de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien voldaan wordt aan hetgeen is uitgewerkt in de Beleidsregels ontheffing stookverbod.

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het afwijken kan het aanvraagformulier worden gebruikt dat via deze koppeling binnen is te halen:

www.borsele.nl/document.php?m=17&fileid=41599&f=b3dec452e7a9538240ce2d673b8f5e88&attachment=0&c=21309.

Hoofdstuk 11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren

Artikel 146 Handhaven bestaande geluidskwaliteit

146.1 Geluidsnormen

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) ten gevolge van inrichtingen die in dit gebied zijn gelegen geldt dat de niveaus op de gevel van geluidsgevoelige functies of wanneer er geen woning binnen 50 m staat, dan geldt de afstand van 50 m vanaf de grens van de inrichting, binnen de in tabel 146.1 genoemde dagdelen niet meer mag bedragen dan de aangegeven richtwaarden.

Tabel 146.1: Richt- en grenswaarden (handhaving bestaande geluidskwaliteit)

In afwijking van de volgende regelgeving	Referentieniveau	Beleid voor bedrijven	Richtwaarde (etmaalwaarde)	Grenswaarde (etmaalwaarde)
Handreiking industrielawaai en vergunningverlening	<40 dB(A)	Afwijking mogelijk tot maximaal de wettelijke waarde	Dag: 40 Avond: 35 Nacht: 30	Dag: 45 Avond: 40 Nacht: 35
Activiteitenbesluit milieubeheer	<40 dB(A)	Afwijking mogelijk tot maximaal de wettelijke waarde	Dag: 45 Avond: 40 Nacht: 35	Dag: 50 Avond: 45 Nacht: 40

146.2 Afwijken van de geluidsnormen

Omgevingsvergunning om van de richtwaarde af te wijken tot maximaal de grenswaarde kan door burgemeester en wethouders worden verleend indien:

- toepassing wordt gegeven en gebruik wordt gemaakt van de Best Beschikbare Technieken;
- indien het bestaan van de in sub a genoemde Best Beschikbare Technieken niet door de ondernemer kan worden aangetoond kan de betreffende afwijking worden aangevraagd na voldoende oordeel van burgemeester en wethouders;
- aan de afwijking kunnen maatwerkvoorschriften worden verbonden overeenkomstig de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

146.3 Anti-hagelgeneratoren

De bepalingen zoals opgenomen in lid 146.1 zijn niet van toepassing op anti-hagelgeneratoren.

146.4 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

146.5 Afwijken bij onbillijkheid, hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepalingen in dit artikel, indien naar hun oordeel een strikte toepassing daarvan voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de bepaling(en) te dienen doelen, dan wel zou leiden tot onbillijkheden van zwaarwegende aard.

Hoofdstuk 12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels

Artikel 147 Waarde - Archeologie 1

147.1 Bouwen

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van:

- a. de archeologische verwachtingswaarden:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de samenvallende functie, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van een archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden niet nodig is, of;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen;
 4. het bepaalde in dit lid onder 2 en 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 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 locatie en maat van de bestaande fundering;
 - de oppervlakte van de bodemverstoring is niet groter dan 50 m²;
 - de bodem wordt tot maximaal 40 cm onder maaiveld geroerd.

147.2 Werken en werkzaamheden

147.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het planten of verwijderen van houtgewas, niet zijnde fruit- en boomgaarden;
- c. het verharderen, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen en/of verleggen van ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het uitvoeren van overige groundbewerkingen.

147.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 147.1 in acht is genomen;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het omgevingsplan;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

147.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

147.4 Kwaliteitseisen archeologisch rapport

Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) en de Regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland. Burgemeester en wethouders winnen ter beoordeling van het rapport schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

147.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn 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.

Artikel 148 Waarde - Archeologie 2

148.1 Bouwen

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van:

- a. de archeologische verwachtingswaarden:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de samenvallende functie, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van een archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden niet nodig is, of;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen;
 4. het bepaalde in dit lid onder 2 en 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 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 locatie en maat van de bestaande fundering;
 - de oppervlakte van de bodemverstoring is niet groter dan 250 m²;
 - de bodem wordt tot maximaal 40 cm onder maaiveld geroerd.

148.2 Werken en werkzaamheden

148.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het planten of verwijderen van houtgewas, niet zijnde fruit- en boomgaarden;
- c. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen en/of verleggen van ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het uitvoeren van overige grondbewerkingen.

148.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 148.1 in acht is genomen;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het omgevingsplan;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 250 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

148.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

148.4 Kwaliteitseisen archeologisch rapport

Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) en de Regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland. Burgemeester en wethouders winnen ter beoordeling van het rapport schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

148.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn 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.

Artikel 149 Waarde - Archeologie 3

149.1 Bouwen

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van:

- a. de archeologische verwachtingswaarden:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de samenvallende functie, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van een archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden niet nodig is, of;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen;
 4. het bepaalde in dit lid onder 2 en 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 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 locatie en maat van de bestaande fundering;
 - de oppervlakte van de bodemverstoring is niet groter dan 500 m²;
 - de bodem wordt tot maximaal 40 cm onder maaiveld geroerd.

149.2 Werken en werkzaamheden

149.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het planten of verwijderen van houtgewas, niet zijnde fruit- en boomgaarden;
- c. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen en/of verleggen van ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het uitvoeren van overige grondbewerkingen.

149.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 149.1 in acht is genomen;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het omgevingsplan;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 500 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

149.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

149.4 Kwaliteitseisen archeologisch rapport

Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) en de Regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland. Burgemeester en wethouders winnen ter beoordeling van het rapport schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

149.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn 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.

Artikel 150 Waarde - Archeologie waterbodems

150.1 Bouwen

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van:

- a. de archeologische verwachtingswaarden:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de samenvallende functie, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van een archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden niet nodig is, of;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen;
 4. het bepaalde in dit lid onder 2 en 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 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 locatie en maat van de bestaande fundering.

150.2 Werken en werkzaamheden

150.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, bodem ophogen, afgraven, egaliseren of baggeren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen, verleggen of verwijderen van ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het uitvoeren van overige grondbewerkingen.

150.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 150.1 in acht is genomen;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het omgevingsplan;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij.

150.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

150.4 Kwaliteitseisen archeologisch rapport

Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) en de Regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland. Burgemeester en wethouders winnen ter beoordeling van het rapport schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

150.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn 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.

Artikel 151 Delegatiebevoegdheid om archeologische verwachtingswaarden aan te passen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. de begrenzing van Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en/of Waarde - Archeologie waterbodems aan te passen en/of te laten vervallen naar aanleiding van de resultaten van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels

Artikel 152 Vrijwaringszone - Molenbiotoop 1

152.1 Bouwen

Op deze gronden gelden bij de bouw van enig bouwwerk de volgende hoogteregels:

- a. binnen 100 m vanaf de molen mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
- b. tussen de 100 en de 400 m vanaf de molen geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte de volgende regel:
 1. maximale bouwhoogte = $(0,013 \times \text{afstand tot molen}) + (0,2 \times \text{askophoogte van molen})$;
 2. waarbij alle maten in meters worden uitgedrukt;
 3. de hoogte van het geplande bouwwerk en de askophoogte beide dienen te worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil.

152.2 Werken en werkzaamheden

152.2.1 Verbod

Het is verboden om binnen 100 m vanaf de molen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. ophogen van gronden.

152.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

152.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregels

Omgevingsvergunning om van de hoogteregels in 152.1 en/of het gestelde verbod in 152.2.1 af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

Bij de voorbereiding van de afwijking wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van een molendeskundige omtrent het bepaalde onder a.

Artikel 153 Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2

153.1 Bouwen

Op deze gronden gelden bij de bouw van enig bouwwerk de volgende hoogteregels:

- a. binnen 300 m vanaf de molen mag geen bebouwing, hoger dan de stelling van de molen worden opgericht;
- b. tussen de 300 en de 500 m vanaf de molen geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte de volgende regel:
 1. maximale bouwhoogte = $8 + (\text{afstand tot molen} - 300)/100$;
 2. waarbij alle maten in meters worden uitgedrukt;
 3. de hoogte van het geplande bouwwerk en de stelling beide dienen te worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil.

153.2 Werken en werkzaamheden

153.2.1 Verbod

Het is verboden om binnen 100 m vanaf de molen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. ophogen van gronden.

153.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

153.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregels

Omgevingsvergunning om van de hoogteregels in 153.1 en/of het gestelde verbod in 153.2.1 af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

Bij de voorbereiding van de afwijking wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van een molendeskundige omtrent het bepaalde onder a.

Artikel 154 Waarde - Vliedberg

154.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- d. het omzetten van grasland naar bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen of waterpartijen;
- g. het aanleggen, verleggen of verwijderen van boven- en ondergrondse kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het beplanten van gronden met houtopstanden.

154.2 Uitzondering van het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

154.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de vliedberg.

154.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de cultuurhistorische waarden en/of de landschappelijke kwaliteiten te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden en/of landschappelijke kwaliteiten.

Artikel 155 Rijksmonumenten

155.1 Rijksmonumenten

Bij de toepassing van het bepaalde in '2 Wat mag ik op deze locatie bouwen (bouwregels)' geldt dat de bebouwing moet voldoen aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

155.2 Werken en werkzaamheden

155.2.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen;
- b. het ophogen van gronden.

155.2.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. van geringe omvang zijn dan wel het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

155.3 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod in 155.2 af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan door het bevoegd gezag worden verleend, indien:

- a. de aanwezige cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden niet significant worden aangetast;
- b. de oppervlakte van gronden die als waardevol zijn aangemerkt niet significant vermindert;
- c. er geen significante aantasting van de samenhang tussen gronden en elementen plaatsvindt.

Artikel 156 Gemeentelijk monument

156.1 Bescherming gemeentelijk monument

156.1.1 Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument

Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

156.1.2 Bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde in '2 Wat mag ik op deze locatie bouwen (bouwregels)' geldt dat de bebouwing moet voldoen aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

156.2 Verbod

Het is verboden een gemeentelijk monument:

- a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of;
- b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

156.2.1 Uitzondering op het verbod

Het verbod is niet van toepassing op:

- a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt, of;
- b. inpartijde veranderingen van het monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg zonder betekenis is.

156.2.2 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod in lid 156.2 af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien:

- a. het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet;
- b. een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

156.2.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de monumentenzorg maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Deze regels kunnen mede inhouden een vrijstelling van het verbod, bedoeld in lid 156.2, of een plicht tot het melden van handelingen bedoeld in het lid 156.2.1.

156.2.4 Intrekken van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het afwijken zoals bedoeld in lid 156.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken:

- a. als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid;
- b. voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.

Artikel 157 Beeldbepalend pand

157.1 Bescherming van beeldbepalende panden

Bij de toepassing van het bepaalde in '2 Wat mag ik op deze locatie bouwen (bouwregels)' geldt dat de bebouwing moet voldoen aan de regels voor een goede beeldkwaliteit zoals uitgewerkt in '6 Op deze locatie gelden regels voor een goede beeldkwaliteit'.

Hoofdstuk 14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels

Artikel 158 Waarde - Landschappelijke openheid in agrarisch gebied

158.1 Werken en werkzaamheden

158.1.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- d. het omzetten van grasland naar bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- e. het beplanten van gronden met houtopstanden;
- f. het kappen of vellen van houtopstanden, met dien verstande dat hiervan zijn uitgezonderd:
 1. beschermwaardige bomen: hiervoor geldt het bepaalde in artikel 144;
 2. houtopstanden op erven en in tuinen;
 3. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
 4. houtopstand die bij wijze van dunning moet worden geveld.

158.1.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een suggestievlak dan wel bouwblok of op gronden in gebruik voor Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Begraafplaats, Detailhandel, Horeca, Manege, Sport of Wonen;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. het verbod is ook niet van toepassing op het kappen of vellen van wilg en populier:
 1. indien binnen een afstand van 5 m van de gekapte of gevelde boom binnen 3 jaar herplant plaatsvindt;
 2. waarbij de gekapte of gevelde boom wordt vervangen door de aanplant van een inheemse, streekeigen zogenaamde 'eerste orde grootte bomen' zoals opgenomen in Bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen.

158.2 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de landschappelijke openheid.

158.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de landschappelijke kwaliteiten te voorkomen.

Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de landschappelijke openheid.

Artikel 159 Waarde - Natuur en landschapswaarden in agrarisch gebied

159.1 Werken en werkzaamheden

159.1.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- e. het omzetten van grasland naar bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, waterpartijen of vaarten;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- i. het aanbrengen, verleggen of verwijderen van boven- en ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- j. het beplanten van gronden met houtopstanden;
- k. het kappen of vellen van houtopstanden, met dien verstande dat hiervan zijn uitgezonderd:
 1. beschermwaardige bomen: hiervoor geldt het bepaalde in artikel 144;
 2. houtopstanden op erven en in tuinen;
 3. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
 4. houtopstand die bij wijze van dunning moet worden geveld.

159.1.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een suggestievak dan wel bouwblok of op gronden in gebruik voor Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Begraafplaats, Detailhandel, Horeca, Manege, Sport of Wonen;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. het verbod is ook niet van toepassing op het kappen of vellen van wilg en populier:
 1. indien binnen een afstand van 5 m van de gekapte of gevelde boom binnen 3 jaar herplant plaatsvindt;
 2. waarbij de gekapte of gevelde boom wordt vervangen door de aanplant van een inheemse, streekeigen zogenaamde 'eerste orde grootte bomen' zoals opgenomen in Bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen.

159.2 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de natuurwaarden en/of de landschappelijke waarden.

159.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de natuurwaarden en/of landschappelijke kwaliteiten.

Artikel 160 Waarde - Natuur en landschapswaarden op dijken

160.1 Werken en werkzaamheden

160.1.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het verharden, aanbrengen, verleggen, verbreden of verwijderen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen, waterpartijen of vaarten;
- f. het aanbrengen, verleggen of verwijderen van boven- en ondergrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. het kappen of vellen van houtopstanden met dien verstande dat hiervan zijn uitgezonderd:
 1. beschermwaardige bomen: hiervoor geldt het bepaalde in artikel 144;
 2. houtopstanden op erven en in tuinen;
 3. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
 4. houtopstand die bij wijze van dunning moet worden geveld.

160.1.2 Uitzondering op het verbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een suggestievlak dan wel bouwblok of op gronden in gebruik voor Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2, Begraafplaats, Detailhandel, Horeca, Manege, Sport of Wonen;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. het verbod is ook niet van toepassing op het kappen of vellen van wilg en populier:
 1. indien binnen een afstand van 5 m van de gekapte of gevelde boom binnen 3 jaar herplant plaatsvindt;
 2. waarbij de gekapte of gevelde boom wordt vervangen door de aanplant van een inheemse, streekeigen zogenaamde 'eerste orde grootte bomen' zoals opgenomen in Bijlage 1 Sortimentslijst beplantingen.

160.2 Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor het afwijken) kan worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onevenredige nadelige invloed hebben op de natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en/of de landschappelijke waarden.

160.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden om schade aan de natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en/of landschappelijke kwaliteiten.

Hoofdstuk 15 Regels voor samenvallende medegebruiksfuncties

Artikel 161 Samenloopregeling bij medegebruik van functies

Deze gronden zijn aangewezen voor meerdere van de volgende medegebruiksfuncties: Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Leidingstrook, Leiding - Olie, Leiding - Propyleen, Leiding - Riool, Leiding - Water, Waterstaat - Waterkering, Beschermingszone waterkeringen, Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie waterbodems, Waarde - Vliedberg, Waarde - Landschappelijke openheid in agrarisch gebied, Waarde - Natuur en landschapswaarden in agrarisch gebied of Waarde - Natuur en landschapswaarden op dijken.

Hier geldt het volgende: er worden geen bouwwerken, werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden toegelaten indien deze op grond van één van de vormen van medegebruik niet toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 16 Verklarende regels

Artikel 162 Begripsbepalingen

162.1 plan

het Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0654.OPBGB2017-0002 van de gemeente Borsele.

162.2 verbeelding

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.OPBGB2017-0002

162.3 aanduiding

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

162.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

162.5 agrarisch aanverwant bedrijf

een aan het agrarisch buitengebied gelieerd bedrijf, nader te onderscheiden in:

- a. agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

een niet-industrieel bedrijf gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, bewerken en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, waaronder tevens wordt begrepen een zaadveredelingsbedrijf;
- b. agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf dat overwegend is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en blauwe functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur, en op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur; kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, mest(stoffen)bewerking en/of – distributie, onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen, natuur- en bosbouw en ander daaraan gerelateerd (agrarisch) grondwerk.

162.6 agrarisch bedrijf

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

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de tot het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruikgemaakt wordt van open grond (de teelt onder afdek materiaal daarbij inbegrepen), nader te onderscheiden in:
 1. grondgebonden teelt bedrijf:
 - akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;

- bollenteelt: de teelt van bloembollen op open grond al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 - sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
 - grondgebonden aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen en zouttolerante gewassen, waarbij de grond als productiefactor wordt gebruikt;
 - fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
2. grondgebonden dierhouderij:
- grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee waarbij in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
 - paardenhouderij: het houden, melken of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden en/of het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
- b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van de tot het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel, nader te onderscheiden in:
1. glastuinbouwbedrijf: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen en/of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1,5 m of meer;
 2. intensieve veehouderij: een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel dat zich toelegt op het houden of mesten van vee en/of slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang (zoals een kalvermesterij, kippenfarm, varkensfokkerij en –mesterij), met uitzondering van een biologische veehouderij waarbij dieren een buitenuitloop hebben;
 3. intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen, niet vervaardigd van glas of ander lichtdoorlatend materiaal;
 4. niet-grondgebonden aquacultuur: een niet aan de grond gebonden bedrijf of bedrijfsonderdeel dat zich toelegt op teelt van (zout)watergebonden organismen en zouttolerante gewassen, waaronder begrepen vis, zagers, schaal- en schelpdieren en andere aquatische producten.

162.7 agrarisch deskundige

de Agrarische Adviescommissie Zeeland dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen, op het gebied van land- en tuinbouw.

162.8 agrarisch grondgebruik

het gebruik van onbebouwde gronden voor:

- a. de teelt van akker- en vollegrondstuinbouwgewassen, boomkwekerij-, siergewassen-, en bollenteelt;
- b. de teelt van (zout)watergebonden organismen en zouttolerante gewassen;
- c. de fruitteelt;
- d. graslanden voor de grondgebonden dierhouderij;
- e. beweiding door manegepaarden;
- f. hobbymatig agrarisch grondgebruik, dierenweide.

162.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

162.10 antenne-installatie

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

162.11 archeologisch deskundige

de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

162.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

162.13 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.

162.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

162.15 architectonische waarde

de in het kader van dit plan aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de gevels, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

162.16 bebouwing

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

162.17 bedrijf

een onderneming met winstoogmerk gericht op het uitvoeren van werkzaamheden en/of het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

162.18 bedrijfsgebouw

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

162.19 bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten of een praktijkruimte, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt.

162.20 bedrijfsploeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte.

162.21 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, vanwege de toegestane functie van het gebouw of het terrein.

162.22 bestaande bedrijfsploeroppervlakte intensieve veehouderij

de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, – mestdoorlatende vloeren daaronder begrepen – die worden of kunnen worden gebruikt voor de huisvesting van dieren ten behoeve van intensieve veehouderij, waaronder begrepen de hok- of stalruimte, inclusief scheidingswanden en gangpaden, zoals die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

162.23 beperkt kwetsbaar object

een beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, of diens rechtsopvolger.

162.24 beschermd monument

beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

162.25 beschermwaardige bomen

bomen opgenomen op de lijst van waardevolle bomen zoals deze is weergegeven op de website beschermwaardige bomen van de gemeente Borsele.

162.26 bestaande aantal dierplaatsen

het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan, met dien verstande dat indien met verifieerbare informatie (zoals bedrijfsregister, identificatie en registratiesysteem) aangetoond kan worden dat op het moment van vaststelling van het plan het feitelijk, legaal aanwezige aantal dieren meer bedraagt dan het legaal aanwezige aantal dierplaatsen, de legaal aanwezige aantallen dieren bepalend zijn voor de bestaande ammoniakemissie.

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

de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemaat, die bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden.

162.28 bestaande ammoniakemissie

bestaande aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de ammoniakemissiefactoren van het bestaande stalsysteem.

162.29 bestaande diersoorten

de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

162.30 bestaande gebouwen in relatie tot mogelijkheden voor functieveranderingen en nevenfuncties

gebouwen die op het tijdstip van:

- a. feitelijke ingebruikneming bij rechtstreeks toelaatbaar gebruik;
- b. moment van melding van een met melding toelaatbaar gebruik;
- c. moment van aanvraag van een met afwijking toelaatbaar gebruik;

tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

162.31 bestaand stalsysteem

het legaal gerealiseerde stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan; bedoeld zijn de stalsystemen overeenkomstig de unieke stalbeschrijvingen van de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav).

162.32 Best Beschikbare Technieken

voor het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu de meest doeltreffende technieken om de emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu, die een inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken, die – kosten en baten in aanmerking genomen – economisch en technisch haalbaar in de bedrijfstak waartoe de inrichting behoort, kunnen worden toegepast, en die voor degene die de inrichting drijft, redelijkerwijs in Nederland of daarbuiten te verkrijgen zijn; daarbij wordt onder technieken mede begrepen het ontwerp van de inrichting, de wijze waarop zij wordt gebouwd en onderhouden, alsmede de wijze van bedrijfsvoering en de wijze waarop de inrichting buiten gebruik wordt gesteld.

162.33 Bevi-inrichting

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

162.34 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

162.35 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, nader te onderscheiden in:

- a. aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- b. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

162.36 bouwblok

een, ter plaatse van en aansluitend aan een indicatieve aanduiding, gesitueerd denkbeeldig vlak met flexibele grenzen zoals in het plan beschreven waar de bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf, manege of een agrarisch aanverwant bedrijf is toegestaan; voor de toepassing wordt ook gewezen op de regels voor het suggestievlak voor bouwen.

162.37 bouwen

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

162.38 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor de toegelaten functies geschikt of geschikt te maken is.

162.39 bouwperceel

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

162.40 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

162.41 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de functie hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren.

162.42 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.

162.43 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

162.44 cultuurhistorisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van cultuurhistorie.

162.45 cultuurhistorische waarde

de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

162.46 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten.

162.47 dagrecreatieve voorziening

speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie.

162.48 deskundige op het gebied van beeldkwaliteit

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake beeldkwaliteit (welstand).

162.49 detailhandel

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

162.50 dienstverlening

het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek op het bezoekadres rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen zoals een reis- of uitzendbureau, kapsalon, pedicure, schoonheidssalon, medische of therapeutische praktijk, juridisch adviesbureau of bankfiliaal.

162.51 discotheek/bar/dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dans een wezenlijk onderdeel vormen.

162.52 dunne mest

mest die verpompbaar is en die bestaat uit faeces of urine van landbouwhuisdieren, al dan niet vermengd met mors-, spoel-, reinigings- of regenwater.

162.53 eerste orde grootte bomen

bomen die in volgroei staat hoger zijn dan 15 m.

162.54 erf

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw.

162.55 evenement

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

162.56 extensief dagrecreatief medegebruik

die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland dan wel de plattelandskernen, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, kanoën, zwemmen en natuurobservatie.

162.57 feestzaal

een ruimte gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

162.58 gebouw

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

162.59 geluidsgevoelige bestemmingen

onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan:

- a. gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen en psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- c. geluidsgevoelig terrein (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen).

162.60 geluidsgevoelige objecten

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

162.61 gemeentelijk monument

een overeenkomstig dit plan als beschermd gemeentelijk monument aangewezen:

- a. zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
- b. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak als hiervoor bedoeld.

162.62 gemeentelijke monumentencommissie

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke commissie van deskundigen inzake monumentenzorg.

162.63 gemeentelijke monumentenlijst

de lijst in de bijlage waarop zijn geregistreerd de overeenkomstig dit plan als gemeentelijk monument aangewezen zaken of terreinen bedoeld in lid 162.61.

162.64 geomorfologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied.

162.65 grootschalige detailhandel

detailhandel in een of meer van de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;

- d. grootschalige detailhandelsbedrijven in meubels, keukens en badkamers, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;
- f. detailhandelsvoorzieningen met een brutovloeroppervlak van 1.500 m² of meer.

162.66 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige toegestane functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is.

162.67 horecabedrijf

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

162.68 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

162.69 houtopstand

hakhout (een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen), een houtwal of een of meer bomen.

162.70 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.

162.71 iepenspintkever

het insect, in elk ontwikkelingsstadium, behorende tot de soorten *Scolytus scolytus* (F.) en *Scolytus multistratus* (Marsch) en *Scolytus pygmaeus*.

162.72 iepziekte

de aantasting van iepen door de schimmel *Ophiostoma ulmi* (Buism.) Nannf. (syn. *Ceratocystis ulmi* (Buism.) C. M).

162.73 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto, of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo een omgevingsvergunning vereist is, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor nachtverblijf door een persoon, één huishouden of daarmee gelijkgestelde groep personen.

162.74 kantoor

het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in beperkte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen zoals een administratiekantoor, ontwerp-technisch bureau, makelaarskantoor of assurantiekantoor.

162.75 kas

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

162.76 kleinschalig kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en zoals blijkt uit die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en, in beperkte mate voor permanent aanwezige kampeermiddelen, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

162.77 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik.

162.78 kleinschalige (bedrijfsmatige, horecamatige, agrarisch aanverwante, dagrecreatieve) functies

nevenfunctie die bij een andere hoofdfunctie op een bouwperceel – al dan niet door een bewoner, samen met personeelsleden – op bedrijfsmatige wijze wordt uitgeoefend, waarbij de hoofdfunctie in overwegende mate aanwezig blijft en het bouwperceel een ruimtelijke uitstraling behoudt die daarbij past.

162.79 kleinschalige plattelandshoreca

een aan het plattelandstoerisme gerelateerde inrichting van geringe omvang bestemd voor het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken, eventueel in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; verblijfsrecreatieve voorzieningen hieronder niet begrepen.

162.80 kwetsbaar object

een kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, of diens rechtsopvolger.

162.81 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur.

162.82 landschapswaarde

de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

162.83 langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR,LT) het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

162.84 levensloopbestendige (bedrijfs)woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

162.85 logies met ontbijt

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming.

162.86 maaiveld

- a. het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land;
- b. de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

162.87 maatwerkvoorschriften

met maatwerkvoorschriften worden de voorschriften bedoeld die aan een omgevingsvergunning kunnen worden gekoppeld op basis van artikel 2.22 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

162.88 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden of het zelf trainen met paarden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen:

- a. het stallen en/of in pension houden van paarden en/of pony's;
- b. kleinschalige horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke) en verenigingsaccommodatie;
- c. het houden van wedstrijden of andere evenementen.

162.89 mestbassin

een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal.

162.90 milieudeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu.

162.91 molendeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

162.92 Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden zoals begrensd op het moment van een aanvraag.

162.93 natuurwaarde

de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

162.94 NEN

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

162.95 nevenactiviteit

aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit gelet op arbeidsbehoefte, financiële opbrengst, ruimtebeslag en/of milieuhinder.

162.96 niet-permanente verblijfsrecreatie

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

162.97 nutsvoorzieningen

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

162.98 omgevingsplan

bestemmingsplan met verruimde reikwijdte op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, artikel 2.4 Crisis- en herstelwet en artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet; het bestemmingsplan met verruimde reikwijdte bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

162.99 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als nevenactiviteit een duidelijke relatie heeft met de toegestane hoofdactiviteit en in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de toegestane hoofdactiviteit.

162.100 overkapping

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

162.101 paardenbak en vergelijkbare voorzieningen

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining; onder vergelijkbare voorzieningen worden verstaan paddocks (relatief kleine omheinde uitloop, veelal voorzien van een zandbodem, in aansluiting op de stalling en ten behoeve van de vrije uitloop van paarden en pony's), stap- en trainingsmolens zonder overkappingen en longeercirkels.

162.102 paardenpension

het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

162.103 peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. op of in het water van de Westerschelde: 0 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

162.104 permanent aanwezig kampeermiddel of stacaravan

kampeermiddel of stacaravan, inclusief bij dat kampeermiddel of die stacaravan behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, die gedurende het gehele jaar op een standplaats aanwezig is of mag zijn.

162.105 piekniveau

maximaal geluidsniveau (LA_{max}) gemeten in de meterstand «F» of «fast», als vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

162.106 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

162.107 plattelandstoerisme

alle vormen van kleinschalige recreatie en toerisme (met de nadruk op dagtoerisme en klein verblijfstoerisme), die plaatsvinden op en gebonden zijn aan het platteland.

162.108 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het op hetzelfde perceel aanwezige agrarische bedrijfscomplex.

162.109 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.

162.110 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

162.111 recreatief nachtverblijf

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch verblijf, ondergeschikt aan de (woon)bestemming, zoals een recreatie appartement of het bieden van logies met ontbijt.

162.112 restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

162.113 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

162.114 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

162.115 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

162.116 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

162.117 standplaats voor kampeermiddel of stacaravan

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

162.118 suggestievlak voor bebouwing

een in het plan aangeduid vlak waar de bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf, manege of een agrarisch aanverwant bedrijf is toegestaan; voor de toepassing wordt ook gewezen op de regels voor een bouwblok.

162.119 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen of constructies die bij agrarische bedrijven worden toegepast ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten (tegen neerslag, zonlicht, vogelvraat) en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die niet langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst, te onderscheiden in:
 1. lage tijdelijke voorzieningen: voorzieningen zoals afdekfolies, acryldoek, insectengaas, tunnels met een bouwhoogte van niet meer dan 1.50 m;

2. hoge tijdelijke voorzieningen: voorzieningen zoals plastic boogkassen (een constructie vervaardigd van lichtdoorlatend materiaal, geen glas zijnde), wandelkappen en regenkappen (een open constructie zonder wanden overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas) met een bouwhoogte van meer dan 1.50 m;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen, te onderscheiden in:
 1. lage permanente voorzieningen: voorzieningen zoals containervelden en regenkappen met een bouwhoogte van minder dan 1.50 m;
 2. hoge permanente voorzieningen: voorzieningen zoals kassen, plastic boogkassen (een constructie vervaardigd van lichtdoorlatend materiaal, geen glas zijnde) tunnelkassen, rolkassen, gaaskassen, stellingen, paalconstructies met netten (een open constructie zonder wanden overtrokken met netten; hagelnetten) en regenkappen met een bouwhoogte van meer dan 1.50 m.

162.120 toeristische standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende een beperkte tijd zoals enkele weken.

162.121 tropische tuin

een voor publiek toegankelijke dagrecreatieve voorziening met gebouwen en bijbehorende buitenruimte en siertuin, waar vlinderpopulaties en andere dieren waaronder reptielen, insecten en vissen worden getoond.

162.122 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

162.123 typologie

de uiterlijke (ruimtelijke en architectonische) kenmerken van een bepaald type bouwwerk.

162.124 vellen van houtopstand

omhakken of -zagen van houtopstand; onder vellen wordt mede verstaan: rooien, met inbegrip van verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstand ten gevolge kunnen hebben.

162.125 verblijfsmiddelen

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

162.126 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

162.127 vloeroppervlakte

de oppervlakte gemeten op elk vloerniveau in een gebouw.

162.128 volkstuin

particuliere tuin of complex van particuliere tuinen die niet bij de eigen woning zijn gelegen en die gebruikt worden als moestuin of siertuin.

162.129 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw of de woning loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen; de voorgevellijn van het hoofdgebouw of de woning op het perceel die het dichtst bij de weg is gelegen is bepalend, tenzij anders aangegeven in het plan of door burgemeester en wethouders anders wordt bepaald.

162.130 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.

162.131 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

162.132 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van personen.

162.133 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 163 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

163.1 afstanden

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

163.2 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens.

163.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

163.4 de breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

163.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

163.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

163.7 de inhoud van een bouwwerk

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

163.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

163.9 het bebouwde oppervlak

van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald.

163.10 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

163.11 bruto vloeroppervlak

de bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 17 Welke regels gelden er nog meer op deze locatie

Artikel 164 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 165 Overgangsrecht

165.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder 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 plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

165.2 Overgangsrecht bouwen en bestaande maten

Op bouwwerken waarvoor in deze regels is bepaald dat de bestaande afstand, inhoud, (bebouwings)oppervlakte, dakhelling, goot- of bouwhoogte in afwijking van de algemeen geldende regels, als maximaal of minimaal toelaatbare maat mag gelden, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in lid 165.1 niet van toepassing.

165.3 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 omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het omgevingsplan 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 het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 166 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018'.

