

Planregels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 van de gemeente Breda;

1.2 verbeelding (plankaart):

de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0758.BP2012059001-0201 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aardkundige waarden

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen, dan wel anderszins vanwege en natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een zodanige ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en waarbij degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is;

1.7 abiotische waarden:

waarden in verband met het abiotische milieu (niet levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige en/of hydrologische kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van specifieke natuurwaarden;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.10 agrarisch technisch hulpbedrijf:

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

Voorbeelden van dit soort bedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

1.11 ambachtelijk bedrijf en/of activiteit:

een activiteit waarbij de werkzaamheden geheel of nagenoeg geheel met de hand worden uitgevoerd;

1.12 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet agrarische bedrijven daarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden met uitzondering van mestbewerking;

Voorbeelden zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, paardenhouderijen niet zijnde fokkerijen, instelling voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen.

1.13 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.14 attentiegebied ecologische hoofdstructuur

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding;

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingsconcentratie:

een verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels, veelal met een historisch gegroeide menging van agrarische en niet-agrarische functies;

1.17 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 bedrijfsmatige activiteit:

de in bijlage . (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure *Bedrijven en Milieuzonering VNG*) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.20 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.21 bestaande bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met bijbehorende regels en bijlagen;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte:

een authentieke agrarische bedrijfswoning waarbij de bedrijfsruimte (vroeger meestal de veestal) zodanig is geïntegreerd in de bouwmassa dat woning en bedrijfsruimte als een architectonische eenheid moet worden beschouwd.

1.26 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

alle gebouwen welke zijn aangewezen als gemeentelijke- en/of rijksmonument en de in bijlage 2 bij de regels opgenomen panden alsmede die bebouwing waarbij na bouwhistorisch onderzoek is gebleken dat deze als cultuurhistorisch waardevol kan worden aangemerkt;

1.34 dagrecreatie:

een recreatieve activiteit op een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht wordt aangeboden met de daarbij behorende voorzieningen;

1.35 detailhandel:

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

1.36 duurzame locatie

een locatie met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om ter plaatse uit te breiden;

1.37 extensief recreatief medegebruik

ongeorganiseerd recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving;

1.38 gebouw:

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

1.39 glastuinbouw:

een agrarische activiteit waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen;

1.40 groepsrisico

het groepsrisico geeft de cumulatieve kansen aan per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op een transportroute of als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.41 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.42 hervestiging:

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarische bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt;

1.43 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.44 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

1.45 integrale zonering:

een gebiedsdekkende indeling van het reconstructiegebied in drie zones te weten landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied;

1.46 intensieve veehouderij

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.47 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.48 kampeerterrein:

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

1.49 kamperen bij de boer

het naast het exploiteren van een agrarisch bedrijf tevens hebben van een beperkt kampeerterrein als ondergeschikte nevenactiviteit op of in de onmiddellijke nabijheid van het ten behoeve van het agrarisch bedrijf toegekende bouwvlak;

1.50 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas og een permanente tunnel of boogkas hoger dan 1,50 meter;

1.51 kwaliteitsverbetering van het landschap

de in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling uit te voeren aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven en zoals vastgelegd in Landschapsinvesteringsregeling Breda;

1.52 landschapselementen:

landschappelijk, cultuurhistorische en natuurlijk waardevolle elementen in het landschap zoals onder andere houtopstanden, houtwallen en singels of andere natuurlijke elementen anders dan opgaande beplanting zoals moerasjes, poelen en steilranden welke geen agrarische productiefunctie hebben;

1.53 legale bebouwing:

bebouwing dat op grond van een onherroepelijke bouwvergunning is gebouwd of gebouwd kan worden dan wel bebouwing dat niet langer kan worden gewraakt;

1.54 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal)-medische, (sociaal)-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsook kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

1.55 manege:

een paardenhouderij waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden (pensionactiviteiten);

1.56 mantelzorg:

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

1.57 nachtverblijf:

een (deel) van een gebouw waarin slaapgelegenheid wordt geboden en waarbij sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van sanitair, kookgelegenheid en dergelijke;

1.58 nevenactiviteiten:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen zoals kleinschalige recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische opslag;

1.59 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.60 ondergeschikte horeca:

een niet zelfstandige horecafunctie welke onderdeel uitmaakt van een recreatieve of andersoortige voorziening en uitsluitend is bedoeld voor gebruikers of bezoekers van de betreffende voorziening;

1.61 paardenhouderij:

allerlei vormen van bedrijvigheid, niet zijnde maneges, waar hoofdzakelijk met paarden wordt gewerkt zoals paardenfokkerijen, africhtingsstallen, handelstallen en paardenpensions;

1.62 permanente bewoning:

het anders dan voor recreatieve bewoning aanwenden van een kampeermiddel of recreatiewoning voor bewoning;

1.63 permanente teeltondersteunende voorziening:

voorzieningen ter ondersteuning van de diverse teelten op de bedrijven die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;

1.64 plaatsgebonden risico

het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten, zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid, tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden;

1.65 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.66 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatieverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.67 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.68 recreatieve bewoning:

bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.69 ruimtelijke kwaliteit:

het behoud en de versterking van de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten, alsmede een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving;

1.70 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.71 stacaravan:

een caravan, die, als een gebouw valt aan te merken en als zodanig bedoeld is om permanent te worden geplaatst;

1.72 statische opslag:

opslag van goederen in een gebouw die geen regelmatige verplaatsing behoeven en niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet agrarisch bedrijf;

1.73 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen, zoals kassen, tunnels, afdekfolies, containervelden en dergelijke die dienen ter ondersteuning van een agrarisch bedrijf;

1.74 tijdelijk teeltondersteunende voorziening:

voorzieningen die dienen ter ondersteuning van de diverse teelten in de grond en gedurende maximaal 6 maanden van het jaar noodzakelijk zijn en worden opgericht, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

1.75 tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering tot een maximum van 6 maanden;

1.76 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie waarbij ook nachtverblijf wordt geboden zoals campings, hotels en pensions

1.77 verbrede landbouw:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische bedrijfsvoering zoals bijvoorbeeld minicampings en maisdoolhoven, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten. de verkoop van streekeigen producten en zorgboerderijen;

1.78 voormalige agrarische bedrijfslocatie:

een agrarisch of niet agrarisch bouwvlak waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan;

1.79 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.80 woninginrichting:

een bedrijf dat zich bezighoudt met de verkoop van artikelen voor de inrichting van woningen zoals meubels en woonaccessoires;

1.81 woonunit:

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit een bouwlaag, alsmede een stacaravan die gelet op de feitelijke omstandigheden als bouwwerk wordt aangemerkt, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf en ingericht ten behoeve van tijdelijke bewoning;

1.82 zorgboerderij:

een agrarisch bedrijf waar naast agrarische activiteiten ook zorg wordt verleend aan mindervaliden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een windmolen:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

2.7 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd het Normaal Amsterdams Peil;
- c. in alle overige gevallen het afgewerkte maaiveld.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan voor zover die niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor;
- d. water;
- e. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op of in de tot Agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming met dien verstande dat:

- a. alle bebouwing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat niet gebouwd mag worden ten behoeve van de uitbreiding van de aantallen dieren of de uitbreiding van glasopstanden;
- b. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- c. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen, en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- e. de bebouwing als bedoeld in [3.1](#) onder b mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel worden vervangen;
- f. intensieve veehouderijen, in één bouwlaag, overige veehouderijen en glastuinbouwbedrijven respectievelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' of 'glastuinbouw' zijn toegestaan;
- g. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden met een maximale inhoud van 750 m³, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter, voor wat betreft bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter, voor diverse soorten silo's, biovergistingsinstallatie en windmolens maximaal 16 meter en voor het overige 4 meter mag bedragen;
- i. voor het bouwen van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen groter dan 500 m² wordt voorafgaand aan de beslissing op de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het betreffende bouwwerk ter plaatse.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 of [3.2](#) mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda, zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het plaatsen en gebruiken van stacaravans en/of woonunits of de verbouwing en gebruik van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders met dien verstande dat:
 1. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een bewoningsregistratie;
 2. deze dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van het betreffende bedrijf;
 3. per bedrijf maximaal 40 seizoensarbeiders mogen worden gehuisvest tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte of de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf;

4. deze huisvesting mag worden opgericht of ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn op het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
 5. de noodzaak tot het hebben en huisvesten van seizoensarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is vereist;
 6. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven.
- b. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor bewoning door de ondernemer;
 2. maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt.
- c. voor het bouwen of verbouwen en gebruiken van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
1. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 2. het te bouwen of te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 3. de zorgvraag afgeleid dient te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en beperkt dient te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 4. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en het gebruik van de tijdelijke woonruimte geen belemmering mag opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 6. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- d. van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor gebouwen tot een maximale hoogte van respectievelijk 9 en 15 meter indien dit is ingegeven vanuit dierwelzijnseisen of andere milieuaspecten met dien verstande dat deze afwijkingmogelijkheid niet van toepassing is bij de bouw van kassen en in dit kader niet voldaan hoeft te worden aan de in de aanhef van dit lid genoemde Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- e. voor de bouw en het gebruik van een tijdelijk bouwwerk ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding bouwvlak of een bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;
 2. deze geen grotere bouwhoogte heeft dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar aanwezig mag zijn en na afloop van die termijn dient te worden verwijderd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- f. voor het bouwen ten behoeve van de omschakeling naar veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, uitbreiding van het aantal dieren of de bouw of uitbreiding van kassen met dien verstande dat:
1. aangetoond wordt dat er door de bedrijfsactiviteiten geen significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied ontstaat;
 2. indien het permanent teeltondersteunende kassen betreft deze niet groter mogen zijn dan 5000 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' de bouw van kassen uitsluitend is toegestaan tot een netto glasoppervlak van 3 ha;
 4. voldaan wordt aan het bepaalde in lid [3.2](#).
- g. voor het bouwen van een paardenbak aansluitend aan de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' met dien verstande dat:
1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
 2. langs de paardenbak geen verlichting mag worden aangebracht;

3. deze redelijkerwijs niet binnen de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak 'Wonen' kan worden gesitueerd;
4. deze wordt gesitueerd binnen een straal van maximaal 50 meter van het betreffende vlak;
5. deze een omvang mag hebben van maximaal 1200 m²;
6. deze geen grotere hoogte mogen hebben dan 1,5 meter en wordt uitgevoerd als open constructie'.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#), mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda, zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het kamperen bij de boer met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 50 meter aansluitend aan deze aanduiding, moeten worden geplaatst;
 2. het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan 25 ;
 3. de kampeermiddelen geplaatst mogen zijn in de periode gelegen tussen 15 maart en 31 oktober;
 4. de nabijgelegen agrarische bedrijven hierdoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt;
 6. de kampeeractiviteit(en) na beëindiging van de agrarische functie ter plaatse niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd.
- b. voor het toestaan van nevenactiviteiten en/of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw met dien verstande dat:
 1. ter plaatse een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is en wordt gehandhaafd;
 2. de activiteit(en) na beëindiging van de agrarische functie niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
 3. voor de activiteit(en) maximaal 400 m² bebouwing mag worden aangewend waarvan voor huisverkoop van streekeigen producten maximaal 200 m² mag worden gebruikt en voor ondergeschikte horeca-activiteiten maximaal 100 m² en/of maximaal 30 zitplaatsen op het onbebouwde buitenterrein;
 4. buitenopslag ten behoeve van de gewenste functie niet is toegestaan;
 5. de uitoefening van de activiteiten) geen uitbreiding van de bebouwing of uitbreiding van het bouwvlak tot gevolg mag hebben;
 6. de te ontwikkelen activiteit(en) geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt.
- c. voor het toestaan van statische opslag in gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 1000 m² met dien verstande dat indien geen sprake meer is van agrarische activiteiten de resterende bedrijfsgebouwen, waaronder ook kassen, worden gesloopt en overtollige verharding wordt verwijderd.
- d. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#), lid [26.8.1](#) van toepassing.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.7](#) van dit plan en wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering van de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw", waarvan de oppervlakte maximaal 3,5 ha mag gaan bedragen waarbinnen maximaal 3 ha netto glasoppervlak is toegestaan en het vergroten van bouwvlakken ten behoeve van het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels, tot maximaal 3 ha;
 2. uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 3. indien de vergroting of vormverandering van het bouwvlak is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen dient aangetoond te worden dat stikstofneutraal gebouwd wordt;
 4. uitbreiding van het bouwvlak verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische oogpunt;
 5. deze mogelijkheid tot vergroting of vormverandering van het bouwvlak voor bestaande intensieve veehouderijen alleen mogelijk is voor zover deze zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - verwevingsgebied';
 6. vooraf over de noodzakelijkheid van de vergroting of vormverandering en de continuïteit van het bedrijf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.
- b. voor het deels wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:
 1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;
 2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht ;
 3. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor het merendeel worden gesloopt alsmede overtollige verharding wordt verwijderd, waarbij maximaal 250 m² aan bebouwing mag worden gehandhaafd als bijgebouw en de sloop en of de verwijdering van de verharding afdoende is verzekerd, .
- c. voor het ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' deels wijzigen van de bestemming 'Agrarisch', in de bestemming 'Bedrijf', en verwijdering van het restant van het 'bouwvlak', met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
 2. het bestemmingsvlak een oppervlakte mag hebben van maximaal 2500 m² en maximaal 400 m² bebouwing voor deze bestemming mag worden gebouwd/gebruikt en de eventueel overige aanwezige bebouwing, niet zijnde de woning of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt alsmede overtollige verharding wordt verwijderd, welke sloop c.q. verwijdering van verharding afdoende verzekerd is, ;
 3. de nieuwe functie geen belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 5. parkeren voor het bedrijf op eigen terrein dient plaats te vinden;
 6. de wijziging niet mag leiden tot twee of meerdere bedrijven per locatie.
- d. voor het wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een aan de agrarische sector verwant bedrijf met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak een maximale oppervlakte mag hebben van 1,5 ha en een op de omgeving afgestemd bebouwingspercentage;
 2. voor paardenhouderijen een rijhal aanwezig mag zijn met een oppervlakte van maximaal 1200 m²;

3. de nieuwe functie geen belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving reeds aanwezige (agrarische) bedrijvigheid;
 4. parkeren voor het bedrijf op eigen terrein dient plaats te vinden;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 6. wordt aangetoond dat binnen het bedrijf stikstofneutraal wordt gewerkt.
- e. voor het uitbreiden van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf' ten behoeve van het oprichten van paardenbakken met dien verstande dat:
1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
 2. deze redelijkerwijs niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' kan worden gesitueerd;
 3. de uitbreiding van het bestemmingsvlak maximaal 1200 m² bedraagt;
 4. deze geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 1,5 meter en worden uitgevoerd als open constructie.
- f. voor wijziging van de bestemming in de bestemming 'Natuur' voor het behoud van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor.
- d. verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan;
- e. water;
- f. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Op of in de tot Agrarisch met waarden- landschapswaarden bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. alle bebouwing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik met dien verstande dat niet gebouwd mag worden ten behoeve van de uitbreiding van de aantallen dieren of de uitbreiding van glasopstanden;
- b. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- c. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen, en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- e. de bebouwing als bedoeld in 4.1 onder d mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel mag worden vervangen;
- f. intensieve veehouderijen, in één bouwlaag, overige veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zijn respectievelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' of 'glastuinbouw' toegestaan;
- g. per bouwvlak slechts één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd worden met een maximale inhoud van 750 m³, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter, voor wat betreft bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter, voor diverse soorten silo's, biovergistingsinstallatie en windmolens maximaal 16 meter en voor het overige 4 meter mag bedragen;
- i. voor het bouwen van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen groter dan 500 m² wordt voorafgaand aan de beslissing op de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het betreffende bouwwerk.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) en [4.2](#) mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het plaatsen en gebruiken van stacaravans en/of woonunits of de verbouwing van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders met dien verstande dat:
 1. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een bewonersregistratie;
 2. deze dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding bouwvlak van het betreffende bedrijf;
 3. per bedrijf maximaal 40 seizoensarbeiders mogen worden gehuisvest tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte en/of specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf;

4. deze huisvesting mag worden opgericht of ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn op het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
 5. de noodzaak tot het hebben en huisvesten van seizoensarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vereist is;
 6. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven.
- b. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de bedrijfswoning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 4. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- c. voor het verbouwen en gebruiken van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
1. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 3. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 4. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte geen belemmering mag opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 6. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- d. van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen tot een maximale hoogte van respectievelijk 9 en 15 meter indien dit is ingegeven vanuit dierwelzijnseisen of andere milieuaspecten met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op kassen en in dit kader niet voldaan hoeft te worden aan de in de aanhef van dit lid genoemde Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- e. voor de bouw en gebruiken van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding bouwvlak of een bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;
 2. deze geen grotere bouwhoogte heeft dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mag worden geplaatst en na afloop van die termijn dient te worden verwijderd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- f. voor het bouwen ten behoeve van de omschakeling naar veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, uitbreiding van het aantal dieren of de bouw of uitbreiding van kassen met dien verstande dat:
1. aangetoond wordt dat er door de bedrijfsactiviteiten geen significante negatieve effecten of een Natura 2000-gebied ontstaat;
 2. indien het permanent teeltondersteunende kassen betreft deze niet groter mogen zijn dan 5000 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' de bouw van kassen uitsluitend is toegestaan tot een netto glasoppervlak van 3 ha;
 4. voldaan wordt aan het bepaalde in lid [4.2](#)
- g. voor het bouwen van een paardenbak aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf' met dien verstande dat:
1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;

2. langs de paardenbak geen verlichting mag worden aangebracht;
 3. deze wordt gesitueerd binnen een straal van maximaal 50 meter van het betreffende vlak;
 4. deze een omvang mag hebben van maximaal 1200 m²;
 5. deze geen grotere hoogte mogen hebben dan 1,5 meter en wordt uitgevoerd als open constructie'.
- h voor het bouwen en het in stand houden van bouwwerken voor het maximaal een maal per kalenderjaar te houden hippisch wedstrijdsevenement, voor zover deze bouwwerken gerealiseerd worden op gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone-afwijkinggebied" met dien verstande dat:
- 1 het evenement, inclusief opbouwen en afbreken, maximaal 3 weken per kalenderjaar in beslag mag nemen;
 - 2 de aangeduide functies door de bouwwerken niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 uit een bij het verzoek om ontheffing te overleggen milieueffectenstudie blijkt dat als gevolg van het evenement geen onherstelbare schade zal worden toegebracht aan de flora en fauna c.q. de natuur- en landschapswaarden in het gebied;
 - 4 geen ontheffing wordt verleend indien een andere geschikte locatie voor een dergelijk evenement beschikbaar en gebruiksklaar is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) van toepassing. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval ook begrepen gebruik van de gebouwen voor de exploitatie van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) wordt voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het kamperen bij de boer met dien verstande dat:
1. de kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, binnen het bouwvlak of binnen een straal van 50 meter aansluitend aan het bouwvlak, moeten worden geplaatst;
 2. het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan 15 ;
 3. deze kampeermiddelen geplaatst mogen zijn in de periode gelegen tussen 15 maart en 31 oktober;
 4. de nabijgelegen agrarische bedrijven hierdoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 6. de kampeeractiviteit(en) na beëindiging van de agrarische functie ter plaatse niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
- b. voor het toestaan van nevenactiviteiten en/of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw met dien verstande dat:
1. ter plaatse een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is en wordt gehandhaafd;
 2. de activiteit(en) na beëindiging van de agrarische functie niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
 3. voor de activiteit(en) maximaal 400 m² bebouwing mag worden aangewend waarvan voor huisverkoop van streekeigen producten maximaal 200 m² mag worden gebruikt en voor ondergeschikte horeca-activiteiten maximaal 100 m² en/of maximaal 30 zitplaatsen op het onbebouwde buitenterrein;
 4. buitenopslag ten behoeve van de gewenste functie niet is toegestaan;
 5. de uitoefening van de activiteit(en) geen uitbreiding van de bebouwing of uitbreiding van het bouwvlak tot gevolg mag hebben;
 6. de te ontwikkelen activiteit(en) geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- c. voor het toestaan van statische opslag in gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 1000 m² met dien verstande dat indien geen sprake meer is van agrarische activiteiten de resterende bedrijfsgebouwen, waaronder ook kassen, worden gesloopt en/of overtollige verharding wordt verwijderd;

- d. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- e. voor het maximaal een maal per kalenderjaar houden van een hippisch wedstrijdssportevenement, voor zover dit evenement wordt gehouden op gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone-afwijkingsgebied" met dien verstande dat:
 - 1 het evenement, inclusief opbouwen en afbreken, maximaal 3 weken per kalenderjaar in beslag mag nemen;
 - 2 de aangeduide functies door dit gebruik niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 uit een bij het verzoek om ontheffing te overleggen milieueffectenstudie blijkt dat als gevolg van het evenement geen onherstelbare schade zal worden toegebracht aan de flora en Fauna c.q. de natuur- en landschapswaarden in het gebied;
 - 4 geen ontheffing wordt verleend indien een andere geschikte locatie voor een dergelijk evenement beschikbaar en bruikbaar is.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.7](#) van dit plan en wordt voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding bouwvlak, met uitzondering van de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' in welk geval de oppervlakte nooit meer dan 3,5 ha mag gaan bedragen waarbinnen maximaal 3 ha netto glasoppervlak is toegestaan en het vergroten van bouwvlakken ten behoeve van het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels, tot maximaal 3 ha;
 - 2. uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en/of een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 - 3. indien de vergroting of vormverandering van het bouwvlak is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen dient aangetoond te worden dat stikstofneutraal gebouwd wordt;
 - 4. uitbreiding van het bouwvlak verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt;
 - 5. deze mogelijkheid tot vergroting of vormverandering van het bouwvlak voor bestaande intensieve veehouderijen alleen mogelijk is voor zover deze zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - verweingsgebied';
 - 6. vooraf over de noodzakelijkheid hiervan en de continuïteit van het bedrijf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:
 - 1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;
 - 2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;
 - 3. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 250 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd.
- c. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Bedrijf' en het verwijderen van het restant van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:

1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven die niet zijn genoemd en/of uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
 2. het bestemmingsvlak een oppervlakte mag hebben van maximaal 2500 m² en maximaal 400 m² bebouwing voor deze bestemming mag worden gebouwd/gebruikt en de eventueel overige aanwezige bebouwing, niet zijnde de woning of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt, welke sloop afdoende verzekerd is, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
 3. de nieuwe functie geen belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 5. wijziging verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt;
 6. de wijziging niet mag leiden tot twee of meerdere bedrijven per locatie.
- d. voor het wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een aan de agrarische sector verwant bedrijf met dien verstande dat:
1. voor paardenhouderijen een rijhal aanwezig mag zijn met een oppervlakte van maximaal 1200 m²;
 2. het bouwvlak een maximale oppervlakte mag hebben van 1,5 ha en een op de omgeving afgestemd bebouwingspercentage;
 3. de nieuwe functie geen belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving reeds aanwezige (agrarische) bedrijvigheid;
 4. parkeren voor het bedrijf op eigen terrein dient plaats te vinden;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 6. wordt aangetoond dat binnen het bedrijf, voor zover dieren gehouden gaan worden, stikstofneutraal wordt gewerkt.
- e. voor het uitbreiden van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf' ten behoeve van het oprichten van paardenbakken met dien verstande dat:
1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
 2. deze redelijkerwijs niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' kan worden gesitueerd;
 3. deze uitbreiding maximaal 1200 m² bedraagt;
 4. deze geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 1,5 meter en worden uitgevoerd als open constructie.
- f. voor wijziging van de bestemming in de bestemming 'Natuur' voor het behoud van een kwaliteitsverbetering van het landschap en of voor de realisatie van een ecologische verbindingzone.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden- natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening die is afgestemd op behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden in samenhang met de waterhuishouding;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- c. verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor.
- e. water;
- f. extensief recreatief medegebruik.

5.2 Bouwregels

Op of in de tot Agrarisch met waarden- natuur- en landschapswaarden bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. alle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dient te worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat niet gebouwd mag worden ten behoeve van de uitbreiding van de aantallen dieren of de bouw of uitbreiding van glasopstanden;
- b. per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf, niet zijnde een niet-grondgebonden bedrijf, aanwezig mag zijn;
- c. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
- e. de bebouwing als bedoeld in [5.1](#) onder c mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel worden vervangen;
- f. intensieve veehouderijen, in één bouwlaag, overige veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zijn respectievelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' of 'glastuinbouw' toegestaan;
- g. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden met een maximale inhoud van 750 m³, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter, voor wat betreft bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter, voor diverse soorten silo's, biovergistingsinstallatie en windmolens maximaal 16 meter en voor het overige 4 meter mag bedragen;
- i. voor het bouwen van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouwen groter dan 500 m² wordt voorafgaand aan de beslissing op de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het bouwwerk.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.2](#) mits wordt voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het plaatsen en gebruiken van stacaravans en/of woonunits of de verbouwing van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders met dien verstande dat:
 1. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een bewonersregistratie;
 2. deze dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding bouwvlak van het betreffende bedrijf;
 3. per bedrijf maximaal 40 seizoensarbeiders mogen worden gehuisvest tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte en/of specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf;

4. deze huisvesting mag worden opgericht of ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn op het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
 5. de noodzaak tot het hebben en huisvesten van seizoensarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vereist is;
 6. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven.
- b. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande:
1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt met dien verstande dat indien sprake is van een niet langer in bedrijf zijnd agrarisch bedrijf de overige bebouwing dient te worden gesloopt voor zover dit geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
 3. de bedrijfswoning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 4. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- c. voor het verbouwen van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
1. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 3. de zorgvraag afgeleid dient te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 4. er mag geen strijd ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 6. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- d. voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' voor zover kan worden aangetoond dat het oprichten hiervan geen onevenredige effecten heeft of kan hebben op de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de bouwhoogte van de voorzieningen niet meer bedraagt dan 2,50 meter met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda..
- e. van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte tot maximaal respectievelijk 9 en 15 meter indien dit is ingegeven vanuit dierwelzijnseisen of andere milieuaspecten met dien verstande dat deze ontheffing niet van toepassing is op kassen en in dit kader niet voldaan hoeft te worden aan de in de aanhef van dit lid genoemde Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- f. voor de bouw en het gebruik van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze binnen een bouwvlak wordt geplaatst;
 2. deze geen grotere bouwhoogte heeft dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- g. voor het bouwen ten behoeve van de omschakeling naar veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, uitbreiding van het aantal dieren of de bouw of uitbreiding van kassen met dien verstande dat:
1. aangetoond wordt dat er door de bedrijfsactiviteiten geen significante negatieve effecten of een Natura 2000-gebied ontstaat;
 2. indien het permanent teeltondersteunende kassen betreft deze niet groter mogen zijn dan 5000 m²;

3. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' de bouw van kassen uitsluitend is toegestaan tot een netto glasoppervlak van 3 ha;
4. voldaan wordt aan het bepaalde in lid [5.2](#).

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) van toepassing. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval ook begrepen gebruik van de gebouwen voor de exploitatie van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) mits in ieder geval wordt voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het toestaan van nevenactiviteiten en/of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw met dien verstande dat:
 1. ter plaatse een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is en wordt gehandhaafd;
 2. de activiteit(en) na beëindiging van de agrarische functie niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
 3. voor de activiteit(en) maximaal 400 m² bebouwing mag worden aangewend waarvan voor huisverkoop van streekeigen producten maximaal 200 m² mag worden gebruikt en voor ondergeschikte horeca-activiteiten maximaal 100 m² en/of maximaal 30 zitplaatsen op het onbebouwde buitenterrein;
 4. buitenopslag ten behoeve van de gewenste functie niet is toegestaan;
 5. de uitoefening van de activiteit(en) geen uitbreiding van de bebouwing of uitbreiding van het bouwvlak tot gevolg mag hebben;
 6. de te ontwikkelen activiteit(en) geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- b. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.7](#) van dit plan en wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' per bedrijf niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' in welk geval de oppervlakte nooit meer dan 3,5 ha mag gaan bedragen waarbinnen maximaal 3 ha netto glasoppervlak is toegestaan en voor zover deze niet zijn voorzien van een aanduiding 'intensieve veehouderij' in welk geval geen uitbreiding van het bouwvlak mag plaatsvinden;
 2. uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 3. indien de vergroting of vormverandering van het bouwvlak is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen dient aangetoond te worden dat stikstofneutraal gebouwd wordt;
 4. uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard;
 5. vooraf over de noodzakelijkheid hiervan en de continuïteit van het bedrijf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

- b. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:
 - 1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beknot;
 - 2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;
 - 3. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, behoudens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 250 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd.
- c. voor wijziging van de bestemming in de bestemming 'Natuur' voor het behoud van een kwaliteitsverbetering van het landschap of voor de realisatie van een ecologische verbinding .

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsdoeleinden anders dan agrarische activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'paardenhouderij', en 'agrarisches loonbedrijf' uitsluitend daarvoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' tevens daarvoor.

6.2 Bouwregels

Op of in de tot Bedrijf bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. binnen deze bestemming slechts bedrijven zijn toegestaan met een milieubelastingcategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. de bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd;
- c. de bedrijfsbebouwing maximaal 400 m² mag bedragen behoudens ter plaatse van de aanduiding 'agrarisches loonbedrijf' en 'paardenhouderij' in welk geval het bouwvlak geheel mag worden volgebouwd met dien verstande dat voor een paardenhouderij maximaal 1200 m² van de bebouwing uit rijhal mag bestaan;
- d. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 7 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen;
- f. per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn voor zover deze ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen tenzij deze bestaat uit een boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte in welk geval de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt hersteld en/of gehandhaafd;
- h. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 meter bedragen met uitzondering van terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.2](#) :

- a. voor het verbouwen van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
 1. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 3. de zorgvraag afgeleid dient te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 4. er mag geen strijd ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd.
- b. voor de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
 1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bestemmingsvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend hieraan moet worden geplaatst;
 2. deze geen grotere hoogte hebben dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m²; deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd.
- c. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:

1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor bewoning door de ondernemer;
2. maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
3. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) :

- a. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
- b. voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten welke niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven die niet zijn genoemd en/of uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.7](#) van dit plan tot het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming "Wonen" mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd en met dien verstande dat:

- a. aan cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden geen onevenredige schade wordt toegebracht;
- b. de voormalige bedrijfsgebouwen grotendeels worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, waarbij maximaal 250 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw.

Artikel 7 Bedrijventerrein

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en inrichtingen welke voorkomen in de categorieën 1 t/m 3 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. verkeer, zoals ontsluitings- en toegangswegen en parkeervoorzieningen, waaronder een carpoolplaats;
- d. groenvoorzieningen inclusief water;
- e. geluidwerende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in de tot Bedrijventerrein bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. de bebouwing wordt gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak maximaal 40 % mag bedragen;
- c. de hoogte van de gebouwen maximaal 15 meter mag bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover het betreft terreinafscheidingsen maximaal 2 meter en overige maximaal 12 meter.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) :

- a. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
- b. voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten welke niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven die niet zijn genoemd en/of uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' als kinderboerderij; met de daarbij behorende kantinegelegenheid en instructie- en tentoonstellingsruimte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'muziekschool' als muziekschool;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen waaronder parkeren.

8.2 Bouwregels

Op of in de tot Cultuur en ontspanning bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 meter bedragen met uitzondering van terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend als tuincentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woninginrichting' uitsluitend als woninginrichting;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor. met de daarbij behorende
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op of in de tot Detailhandel bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn voor zover deze ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen tenzij deze bestaat uit een boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte in welk geval de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt hersteld en/of gehandhaafd;
- e. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 meter bedragen met uitzondering van terreinafscheidingsen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.7](#) van dit plan tot het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' in de bestemming "Wonen" mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd en met dien verstande dat:

- a. aan cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden geen onevenredige schade wordt toegebracht;
- b. de voormalige bedrijfsgebouwen grotendeels worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, waarbij maximaal 250 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven;
met de daarbij behorende;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op of in de tot Horeca bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 9 meter mag bedragen;
- c. per bouwvlak maximaal één horecabedrijf aanwezig mag zijn;
- d. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan voor zover aanwezig ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan met een inhoud van maximaal 750 m³ en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,50 meter en 9 meter alsmede één vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het wonen van maximaal 100 m² en met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5,50 meter;
- e. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter mag bedragen met uitzondering van terreinafscheidings- en lichtmasten waarvan de hoogte respectievelijk maximaal 2 meter en 6 meter mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) van toepassing. Als strijdig gebruik van horecabedrijf wordt in ieder geval ook begrepen gebruik van de gebouwen voor de exploitatie van een discotheek.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
met de daarbijbehorende;
- b. verkeersvoorzieningen zoals parkeren;
- c. groenvoorzieningen;
- d. watervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op of in de tot Kantoor bestemde gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bouwperceelsgrens niet minder dan 2,50 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 15 meter mag bedragen;
- d. per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn voor zover deze ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen tenzij deze bestaat uit een boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte in welk geval de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt hersteld en/of gehandhaafd;
- f. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- g. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 8 meter mag bedragen

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.5](#) van deze planregels het plan te wijzigen voor het wijzigen van de bestemming 'Kantoor' in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd en met dien verstande dat:

- a. aan cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden geen onevenredige schade wordt toegebracht;
- a. ter plaatse na wijziging maximaal twee woningen aanwezig mogen zijn.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor. met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water.

12.2 Bouwregels

Op of in de tot Maatschappelijk bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan als bestaand;
- c. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan voor zover aanwezig ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan met een inhoud van maximaal 750 m³ en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,50 meter en 9 meter alsmede één vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het wonen van maximaal 100 m² en met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5,50 meter;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de duurzame instandhouding van natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden;
- c. behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone' tevens daarvoor;
- e. water;
- f. verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan;
- g. extensief recreatief medegebruik.

13.2 Bouwregels

Op of in de tot Natuur bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 meter mag bedragen en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik zoals zitgelegenheden.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

Artikel 14 Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' uitsluitend daarvoor met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend daarvoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor; met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;
- e. verkeersvoorzieningen zoals parkeren;
- f. water;
- g. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op of in de tot Recreatie bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming en de aanduiding, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' geldt dat:
 - 1 de situering van de gebouwen dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken;
 - 2 de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 - 3 de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 9 meter mag bedragen;
 - 4 voor zover het een kampeerterrein betreft binnen het bestemmingsvlak alleen kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
 - 5 per bedrijf één dienstwoning aanwezig mag zijn met een maximale inhoud van 750 m³;
 - 6 bij een dienstwoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig mogen zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
 - 7 binnen het bestemmingsvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en speelvoorzieningen, niet meer dan 6 meter mag bedragen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' geldt dat:
 1. per bestemmingsvlak maximaal één recreatiewoning aanwezig mag zijn dan wel gebouwd mag worden;
 2. de inhoud hiervan niet meer dan 150 m³ mag bedragen;
 3. de goothoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 5.50 meter mag bedragen;
 5. per recreatiewoning één bijgebouw aanwezig mag zijn van maximaal 10 m² waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen
 6. binnen het bestemmingsvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) van toepassing. Onder strijdig gebruik van wordt in ieder geval begrepen gebruik van recreatiewoningen en kampeermiddelen voor permanente bewoning.

Artikel 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportvelden;
- b ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' uitsluitend als zwembad;
- c ter plaatse van de aanduiding 'manege' uitsluitend als manege;
- d ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' uitsluitend als ijsbaan; met de daarbij behorende:
- e ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming;
- f wegen en paden;
- g parkeervoorzieningen;
- h water;
- i groen.

15.2 Bouwregels

Op of in de tot Sport bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming en de aanduidingen, met dien verstande dat:

- a de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "manege" in welke geval de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- c voorzover de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "manege" geldt dat:
 - 1 binnen het bouwvlak een rijhal aanwezig mag zijn met een maximale oppervlakte van 4000 m²;
 - 2 per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn voor zover deze ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is;
 - 3 de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen tenzij deze bestaat uit een boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte in welk geval de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt hersteld en/of gehandhaafd;
 - 4 voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- d voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen gelden:
 - 1 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - 2 de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
 - 3 de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals o.a. ballenvangers, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg', 'railverkeer' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor.
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groen waaronder bermen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. parkeren.

16.2 Bouwregels

Op of in de tot Verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming, waaronder straatmeubilair en lichtmasten worden gebouwd met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaald in artikel [26](#) lid [26.3](#) van toepassing. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het verharderen van wegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg'.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden waaronder waterberging;
- b. behoud, herstel en of ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden in de vorm van waardevolle oeverbeplanting en landschapselementen in het algemeen en ecologische verbindingzones in het bijzonder;
- c. extensief recreatief medegebruik voor zover daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a en b genoemde doelen;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor.

17.2 Bouwregels

Op of in de tot Water bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, zoals onder andere, bruggen, dammen en/of duikers, met dien verstande dat vooraf advies wordt ingewonnen van de waterbeheerder.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' tevens daarvoor.
- c. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als is opgenomen in de bij deze regels als bijlage 3 gevoegde lijst.

18.2 Bouwregels

Op of in de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat:

- a. per bestemmingsvlak maximaal één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden gebouwd;
- b. de woning, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag worden verbouwd, uitgebreid en vervangen met dien verstande dat de inhoud van de woning nooit meer zal mogen bedragen dan 750 m³ met uitzondering van boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte waarvan de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt gehandhaafd en met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' waar de inhoud van de woning maximaal de inhoud mag bedragen als aangegeven;
- c. de goothoogte niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' waar de betreffende hoogtematen maximaal mogen bedragen als aangegeven;
- d. bijgebouwen zowel vrijstaand als aangebouwd, mogen worden opgericht met dien verstande dat het gezamenlijke grondoppervlak maximaal 100 m² bedraagt en de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen, tenzij reeds een gebouw met minimaal deze maatvoering aanwezig is;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2](#) mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor de splitsing van een woning of de verbouw van een bijgebouw tot extra woning met dien verstande dat:
 1. het slechts mogelijk is voor bebouwing die is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijke monument dan wel kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is opgenomen in de bij deze regels als bijlage 3 gevoegde lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 1. binnen het bestemmingsvlak maximaal twee woningen aanwezig mogen zijn;
 2. de splitsing niet mag leiden tot vergroting van de bestaande inhoud van de bebouwing;
 3. het cultuurhistorische karakter van de bebouwing behouden moet blijven dan wel hersteld moet worden;
 4. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woonmilieu met dien verstande dat de splitsing niet binnen de hindercirkels van een aangrenzend bedrijf mag plaatsvinden;
 5. bestaande agrarische bedrijven in de naaste omgeving hierdoor niet in hun bedrijfsvoering extra worden belemmerd;
 6. bebouwing die reeds op basis van een soortgelijke regeling is gesplitst niet nogmaals op basis van deze afwijkingsbevoegdheid mag worden gesplitst en/of verbouwd ten behoeve van een extra woning.
- b. voor uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen of de maximaal toegestane inhoud van de woning met maximaal 20 % van respectievelijk het oppervlak dan wel de inhoud van te slopen voormalige agrarische bijgebouwen met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet groter wordt dan 250 m²;
 2. een en ander dient ter compensatie van bij de woning aanwezige te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, welke al een grotere oppervlakte hebben dan op basis van deze regels aan bijgebouwen is toegestaan en dan alleen voor het meerdere;
 3. de totale uitbreiding van de woning op basis hiervan niet meer mag bedragen dan 150 m³ met dien verstande dat de woning geen grotere inhoud mag krijgen dan 900 m³.
- c. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in een bestaande woning of een bestaand bijgebouw bij een woning in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
1. de woning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² bebouwing voor deze functie mag worden gebruikt met dien verstande dat de resterende bijgebouwen dienen te worden gesloopt voor zover dit geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
 3. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 4. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- d. voor het verbouwen van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
1. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 3. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 4. er mag geen strijd ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 6. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- e. voor de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bestemmingsvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend hieraan moet worden geplaatst;
 2. deze geen grotere hoogte hebben dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m²;
 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda.

18.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.3](#) mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat:
 1. voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerruimte, noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- b. ten behoeve van het toestaan van statische opslag in de bijgebouwen tot maximaal 1000 m² met dien verstande dat het meerdere aan bedrijfsgebouwen waaronder ook kassen, worden gesloopt tenzij er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 19 Leiding

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding.

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Leiding – gas' voor een gasleiding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Leiding – hoogspanningverbinding' voor een ondergrondse hoogspanningverbinding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Leiding – riool' voor een rioolpersleiding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Leiding – water' voor een waterleiding;
- e. de aanleg, onderhoud en bescherming van de leiding.

19.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming gericht op het beheer van deze leidingen met dien verstande dat gebouwen geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals terreinafscheidingen geen grotere hoogte dan 2 meter mogen hebben.

19.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [19.2](#) en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de basisbestemming worden gebouwd, mits de betreffende leidingbeheerder hiermee instemt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. Voor zover het bovengrondse leidingen betreft:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan .. meter;
 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld -en weghoogte;
 2. Voor zover het ondergrondse leidingen betreft:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan ... m²;
 3. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 5. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 7. het aanleggen van andere ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- c. De in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding- en/of energievoorzieningbeheerder ontstaat of kan ontstaan en vooraf schriftelijk positief advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 20 Waarde - aardkundig waardevol

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde- aardkundig waardevol aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

Artikel 21 Waarde - archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden ter plaatse.

21.2 Bouwregels

Binnen de tot Waarde-archeologie bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft;
- b. voorzover het betreft het oprichten van gebouwen of een uitbreiding van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. de gebieden die zijn vrijgegeven middels een door of namens burgemeester en wethouders afgegeven selectiebesluit.

21.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn dan wel ter plaatse met dien verstande dat daarnaast ook voldaan moet worden aan het bepaalde in de basisbestemming.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing met dien verstande dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden indien uit voorafgaand adequaat archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden. Geen omgevingsvergunning is vereist indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en door het aanleggen of het uitvoeren van de vergunningplichtige werken of werkzaamheden, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen archeologische waarden worden aangetast.

Artikel 22 Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – attentiegebied ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

22.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag binnen deze bestemming slechts worden gebouwd indien direct of indirect door het treffen van maatregelen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de hydrologische waarden hetgeen aangetoond dient te worden door een vergunning van het Waterschap Brabantse Delta.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

Artikel 23 Waarde-Beschermd stadsgezicht

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht.

23.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt voor het bouwen van bouwwerken dat

het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning, nadat advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke kwaliteit, afwijken van het bepaalde in artikel [23.2](#) teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

- a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting, gevlindeling, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

24.1 Bestemingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

24.2 Bouwregels

In afwijking van de regels opgenomen bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) geldt voor het bouwen van bouwwerken dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing niet is toegestaan.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning, nadat advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke kwaliteit, afwijken van het bepaalde in lid [24.2](#) onder a, teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

- a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- b. bouwkundige kenmerken, zoals dakvorm, nokrichting, dakhelling en gevelindeling;
- c. deze vernadering of vergroting in overeenstemming is met de regels opgenomen in de basisbestemming.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing.

24.5 Omgevingsvergunning tot sloop

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken gelegen binnen deze dubbelbestemming of als aangegeven op de als bijlage 1 bij deze regels gevoegde lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Over een dergelijke vergunning wordt niet eerder beslist dan nadat advies is ingewonnen van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 25 Waterstaat

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn, voor zover als zodanig nader aangeduid , naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied' als waterberging;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waterkering' als waterkering.

25.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [25.2](#) voor het bouwen in overeenstemming met hetgeen in de basisbestemming is bepaald mits:

- a. vastgesteld kan worden dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen onevenredige schade wordt veroorzaakt aan de binnen deze dubbelbestemming te beschermen functies;
- b. voor zover het betreft de functie waterberging het waterbergend vermogen niet onevenredig wordt aangetast.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel [26](#) lid [26.8.1](#) van toepassing met dien verstande dat ten aanzien van de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' genoemde werken en werkzaamheden slechts toegestaan indien hierdoor of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van waterberging niet onevenredig wordt of kan worden aangetast en alvorens te beslissen Waterschap Brabantse Delta wordt gehoord.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 26 Overige bepalingen

26.1 Anti-dubbeltelregel

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

26.2 Algemene bouwregels

Indien de maatvoering van de bebouwing of het aantal woningen dat bestaat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering c.q. aantal woningen te allen tijde worden gehandhaafd en vernieuwd.

26.3 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen gebruik van gebouwen en gronden voor een seksinrichting of gebruik van gebouwen voor smart-, head- en growshops of een combinatie daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders wijken af van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

26.4 Algemene aanduidingsregels

26.4.1. milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.
- b. Het oprichten van bouwwerken, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen, is uitsluitend toegestaan indien het belang van de grondwaterbescherming in voldoende mate is gewaarborgd.

26.4.2 milieuzone - waterwingebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-waterwingebied' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en herstel van de drinkwatervoorziening, waaronder begrepen de winning en bewerking van drinkwater.
- b. Het oprichten van bebouwing, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen en planregels, is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor het winnen van water.

26.4.3 reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Voor de beperkingen binnen deze aanduiding wordt verwezen naar de artikelen waarin deze aanduiding in de bestemmingsomtaschrijving is opgenomen.

26.4.4. veiligheidszone – leiding gas

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding gas' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's;

26.4.5. veiligheidszone -vervoer gevaarlijke stoffen weg

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen weg' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's;

26.4.6. veiligheidszone -vervoer gevaarlijke stoffen weg spoor

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen spoor' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's;

26.4.7 vrijwaringszone - molenbiotoop

Voorzover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsplanbepalingen, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 23 meter.

26.4.8 vrijwaringszone - radar

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de planregels, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-radar', mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 113 meter.

26.4.9 vrijwaringszone - straalpad 1

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de planregels, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad 1', mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 28 meter.

26.4.10 vrijwaringszone - straalpad 2

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de planregels, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad 2', mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 34 meter +NAP.

26.5 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit om technische redenen noodzakelijk is;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen op de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

26.6 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 lid 26.7, de bestemmingen wijzigen in de bestemming Bedrijfs-Nutsvoorziening en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zend-, ontvang- en/of sirenemasten, kunnen worden geplaatst tot een maximale hoogte van 50.00 meter voorzover de locatie niet is gelegen binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden-natuur- en landschapswaarden of Natuur en wordt voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 3 aan deze regels is toegevoegd.

26.7 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken, gedurende 6 weken op het ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van de voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot naar voren brengen van zienswijzen door belanghebbenden.
- d. Gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbesluit.

26.8 Overige regels

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

a. Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders binnen de bestemde of nader aangeduide gebieden, onder verwijzing naar de tabel van omgevingsvergunningen en gebruiksverboden, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

Overzicht van werken en werkzaamheden

Bodem

1. Het verlagen, vergraven of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen.
2. Het ophogen van de bodem¹.
3. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50 meter.
4. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak'.
5. Het aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen.

Beplanting/grondgebruik

6. Het vellen of roeien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.
7. Het beplanten van gronden met houtgewas (bos heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.
8. Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt of boomteelt.
9. Het permanent omzetten van grasland in bouwland.

Water²

10. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.
11. Het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.
12. Het aanbrengen van kades of het wijzigen daarvan¹

¹ Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde gezag.

² Deze werkzaamheden zijn uitsluitend vergunningplichtig voorzover daarbij landschappelijke waarden (aardkundig, cultuurhistorisch, visueel-ruimtelijk) en of natuurlijke waarden in het geding zijn. De waterhuishoudkundige aspecten zijn veiliggesteld via de Keur van het Waterbeheerplan.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Bestemmingen/aanduidingen												
Natuur	A	A	A	A	S	A	A	S	A	A	A	A
Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarde	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Agrarisch met waarden- landschapswaarde	A	A	+	A	+	A	A	A	A	A	A	A
Water	A	A	S	S	S	A	A	S	S	A	A	A
Waterstaat	A	A	+	+	+	+	+	A	A	+	+	A
Waarde-Archeologie	A	A	A	A	+	A	A	A	A	A	A	A
Waarde-attengebied ecologische hoofdstructuur	A	A	+	A	+	+	+	+	+	A	A	+
Leiding (ondergronds)	A	+	A	A	A	A	A	A	A	A	+	+
Waarde – Aardkundige waarden	A	A	A	A	+	A	A	A	A	A	A	A
Waarde- Cultuurhistorie	A	A	+	A	A	A	A	S	A	S	+	A

+: toegestaan

A: omgevingsvergunning vereist

S: strijdig gebruik

b. Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder [26.8.1](#) onder a is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd dan wel de in geval van de aanwezigheid van boven- of ondergrondse leidingen de betreffende leidingbeheerder een positief advies heeft afgegeven.

c. Toegestane werkzaamheden

Het bepaalde onder [26.8.1](#) onder a is niet van toepassing op:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties;
- werken en/of werkzaamheden die onderdeel zijn van een door Gedeputeerde Staten in het kader van de landinrichting goedgekeurd plan van wegen en waterlopen of goedgekeurd landschapsplan;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 13 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet;
- indien voor bedoelde werken en/of werkzaamheden een vergunning/ontheffing op grond van de Keur van het Waterschap Brabantse Delta en/of de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 1997 -of latere gewijzigde regelgeving ter zake - noodzakelijk is.

d. Gebruiksregels

Voor zover in de "Tabel omgevingsvergunningen" werken en/of werkzaamheden zijn aangeduid met de letter S is het verboden de betreffende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren binnen de aangegeven bestemmingen. Het aldaar uitvoeren of laten uitvoeren van de betreffende werken en/of werkzaamheden wordt in elk geval aangemerkt als strijdig gebruik.

26.8.2 Parkeren

Bij het bouwen op grond van deze planregels dient ten allen tijde te worden voldaan aan hetgeen dat ten aanzien van het parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda zoals deze is vastgesteld op 10 september 2004.

26.8.3 Nadere eisen

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

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

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsregels

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van een bouwwerk met niet meer dan 10%.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij deze verandering de afwijking naar aard en omvang verkleint.
- c. In het gebruik, bedoeld onder a, na 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. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Planregels deel uitmakende van
het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013
van de gemeente Breda**