

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingen	18
Artikel 3 Agrarisch	18
Artikel 4 Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en landschap	32
Artikel 5 Agrarisch met waarden – Openheid en cultuurhistorie	48
Artikel 6 Agrarisch met waarden – Natuur en landschap	61
Artikel 7 Agrarisch met waarden – Openheid	74
Artikel 8 Bedrijf	88
Artikel 9 Bedrijf – Agrarisch verwant	93
Artikel 10 Bos	96
Artikel 11 Horeca	98
Artikel 12 Natuur	100
Artikel 13 Sport	102
Artikel 14 Verkeer	104
Artikel 15 Water	105
Artikel 16 Wonen	106
Artikel 17 Leiding - Gas	110
Artikel 18 Leiding - Hoogspanning	112
Artikel 19 Leiding – Water	113
Artikel 20 Waarde - Archeologie	115
Artikel 21 Waarde – Cultuurhistorie 1	117
Artikel 22 Waarde – Cultuurhistorie 2	119
Artikel 23 Waterstaat- Waterkering	120
Hoofdstuk 3 Algemene regels	121
Artikel 24 Algemene bouwregels	121
Artikel 25 Anit-dubbeltelregel	121
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	121
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels	112
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	125
Artikel 28 Overgangsrecht	125
Artikel 29 Slotregel	125

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Noord met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0113-0202 van de gemeente Bergen op Zoom;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

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

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

1.7 agrarisch bouwvlak:

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

1.8 agrarisch technisch hulpbedrijf:

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

1.9 agrarisch verwant bedrijf:

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

1.10 archeologische waarden:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsconcentratie:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed & breakfast:

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

1.15 bedrijfsactiviteiten:

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

1.16 bedrijfsgebouw:

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

1.17 bedrijfsmatige exploitatie:

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

1.18 bedrijfswoning/ dienstwoning:

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

1.19 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.20 bestaand:

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

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bevoegd gezag:

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

1.24 bijbehorend bouwwerk:

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

1.25 bos:

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

1.26 boerderij(gebouw):

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

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag:

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

1.30 bouwperceel:

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

1.31 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 bouwwerk:

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

1.34 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.35 dagrecreatie:

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

1.36 detailhandel:

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

1.37 dienstverlening:

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

1.38 duurzame locatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om te laten groeien tot een aanduiding 'bouwvlak' van maximaal 1,5 hectare voor een intensieve veehouderij;

1.39 ecologische verbindingszone:

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

1.40 erftoegangsweg:

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

1.41 evenement:

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

1.42 extensief recreatief medegebruik:

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

1.43 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

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

1.44 extensiveringsgebied:

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.45 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.46 gebouw:

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

1.47 geluidsgevoelige objecten

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

1.48 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.49 gemengde bedrijven:

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.50 geomorfologisch:

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

1.51 geurgevoelige objecten:

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

1.52 glastuinbouwbedrijf:

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

1.53 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.54 grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

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

1.55 hervestiging agrarisch bedrijf:

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak;

1.56 hobbymatig:

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

1.57 hoofdgebouw:

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

1.58 houtproductie:

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

1.59 hoveniersbedrijf:

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

1.60 intensieve veehouderij:

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

1.61 kamerverhuur:

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

1.62 kampeerboerderij:

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

1.63 kampeermiddel:

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

1.64 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.65 kampeerterrein:

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

1.66 kantoor:

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

1.67 kas:

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

1.68 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.69 landschappelijke inpassing:

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

1.70 landschappelijke waarde:

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

1.71 lawaaisport:

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

1.72 legaal:

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

1.73 loon(werk)bedrijf:

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

1.74 mantelzorg:

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

1.75 mestbewerking:

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

1.76 mestverwerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen;

1.77 minicamping:

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

1.78 natte natuurparel:

hydrologisch kwetsbaar natuurgebied;

1.79 natuurwaarde:

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

1.80 netto glas

aantal m² kas oppervlakte

1.81 nevenactiviteiten:

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

1.82 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

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

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

1.84 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak, dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf;

1.85 omgevingsvergunning:

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

1.86 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel, danwel in overwegende mate overstappen van een van de volgende agrarische bedrijfsvormen in een andere, ook in de opsomming genoemde bedrijfsvorm:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. een intensieve veehouderij;
- c. een combinatiebedrijf;
- d. een glastuinbouwbedrijf;
- e. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.

1.87 ondergronds bouwwerk

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

1.88 ondersteunende horeca:

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

1.89 overig bouwwerk

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

1.90 overig niet-grondgebonden bedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;

1.91 overkapping/ carport:

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

1.92 paardenbak:

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

1.93 paardenhouderij:

het productie- en gebruikgericht houden van paarden, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het fokken (inclusief opfokken en kunstmatige inseminatie), africhten/trainen, verhandelen, verzorgen en rijden met paarden;

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- a. productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- b. gebruiktsgericht: een sportbedrijf in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties;

1.94 pand

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

1.95 peil:

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

1.96 pension:

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

1.97 pensionstalling:

het stallen van paarden van derden;

1.98 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

1.99 recreatief medegebruik:

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

1.100 recreatiewoning:

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

1.101 recreatiewoningencomplex:

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.102 regionale waterberging

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

1.103 rijstrook:

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

1.104 risicovolle inrichting:

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

1.105 ruimtelijke ontwikkeling:

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

1.106 seksinrichting

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

1.107 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.108 stacaravan:

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

1.109 statische opslag:

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

1.110 streekgebonden producten:

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

1.111 teeltondersteunende kassen:

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

1.112 teeltondersteunende voorzieningen:

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

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

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

1.113 teeltondersteunende voorzieningen, permanent

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

1.114 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk

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

1.115 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

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

1.116 trekkershut:

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

1.117 tuincentrum:

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

1.118 tunnel(kas):

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

1.119 verbrede landbouw:

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

1.120 verblijfsrecreatie:

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

1.121 verkoopvloeroppervlak:

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

1.122 vloeroppervlak(te):

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

1.123 volkstuinen:

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

1.124 volwaardig agrarisch bedrijf:

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

1.125 voorgevelrooilijn:

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

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

1.126 vormverandering van een bouwvlak

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

1.127 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.128 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.129 windturbine

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie

1.130 woning/ wooneenheid:

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

1.131 woningsplitsing:

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.132 (woon)boerderij:

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

1.133 woonunit:

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

1.134 zoekgebied ecologische verbindingzone

gebied waarbinnen een ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd.

1.135 zoekgebied watersystemen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 peil:

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen

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

2.11 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. het aantal bouwlagen ondergronds niet meer mag bedragen dan 1 bouwlaag;
- c. de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt
- e. binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag het aantal dierplaatsen niet worden vergroot.

3.2.2 *Bebouwd oppervlakte*

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

Aanduiding	Adres	Maximale bebouwde oppervlakte
agrarisch - loonbedrijf	Ruigevelden 10	654m ²

3.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor bedrijfswoningen gelden in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder a. de volgende bepalingen:

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

3.2.4 *Kassen*

Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- de afstand van kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 3 hectare;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

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

- de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
- in afwijking van het bepaalde onder b mag de oppervlakte van teeltondersteunende kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwgebied' meer bedragen dan 5000 m² voor zover de oppervlakte netto glas is gelegen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwgebied';
- de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- windturbines zijn niet toegestaan;
- de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

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

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

- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanent teeltondersteunende voorziening' worden gerealiseerd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

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

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

3.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

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

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

3.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

3.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

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

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

3.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

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

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

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

- o. het gebruik van (nieuwe) gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

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

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

3.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

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

3.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

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

3.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

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

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschaps- en onderhouds-, en beheerplan;
- h. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

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

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

3.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

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

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

3.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

3.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het bepaalde in lid 3.4.1. voor een uitbreiding van de veestapel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- b. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.
- c. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- d. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

3.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;

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

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

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

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

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

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

- de vergroting en/of vormverandering dienen noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- vormverandering ter plaatsen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is uitsluitend toegestaan op een duurzame locatie;
- bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- bij vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;

- e. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan, waarbij binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' het aantal dierplaatsen niet mag worden vergroot;
- f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha netto glas, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte. Dit geldt echter niet voor een vormverandering van het bouwvlak, als deze niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- j. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a, c en e.
- k. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- l. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheer maatregelen.
- m. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- n. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswooning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswooning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswooning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de slaap resterende bebouwing;
- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;

- j. in afwijking van het bepaalde onder h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte
- l. de regels van 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies dient te zijn, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag

landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,

- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er wordt zorggedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

3.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 6 Bedrijf teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- o. er wordt zorggedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- p. de regels in Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.9 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen

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

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

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.
- binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag het aantal dierplaatsen niet worden vergroot.

4.2.2 Bebouwd oppervlakte

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

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

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder a de volgende bepalingen:

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

4.2.4 Kassen

Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

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

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
- de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;

- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m
- h. windturbines zijn niet toegestaan;
- i. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 m.;
- j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.5 en 4.2.6 ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtname van de volgende regels:

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

4.3.2 *Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

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

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

4.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

4.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

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

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

4.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

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

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

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volièren en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van (nieuwe) gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 ;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 ;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

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

4.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

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

4.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoenarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;

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

4.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

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

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

4.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

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

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

4.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

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

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

4.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

4.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1. ten behoeve van een uitbreiding van de veestapel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- b. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.
- c. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- d. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

4.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

4.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

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

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

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

het dempen van poelen, sloten en greppels;

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

aanbrengen (tijdelijke) lage teeltondersteunende voorzieningen;

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

het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden en

**en telen van bomen en heesters in verband met
tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;**

landschappelijke openheid, bestaande uit reliëfrijk gebied,
een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid)
en onregelmatige verkaveling;

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

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

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

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

diepploegen/diepwoelen

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

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

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

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

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

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

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. vormverandering ter plaatsen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is uitsluitend toegestaan op een duurzame locatie;
- c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- d. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- e. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan, waarbij binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' het aantal dierplaatsen niet mag worden vergroot;
- f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha netto glas toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- j. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a, c en e.
- k. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- l. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheer maatregelen.
- m. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- n. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

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

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- i. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met na de sloop resterende bebouwing;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan; m² toevoegen?
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

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

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

4.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

4.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 6 Bedrijf teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte d
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- o. de regels in Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.9 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen

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

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

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

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

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

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder a de volgende bepalingen:

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;

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

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

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

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

5.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

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

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

5.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

5.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

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

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

5.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

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

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

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

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

- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van (nieuwe) gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

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

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

5.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 ;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

5.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

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

5.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

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

5.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoenarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;

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

5.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

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

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

5.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

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

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

5.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

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

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

5.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

5.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het bepaalde in lid 5.4.1. voor een uitbreiding van de veestapel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- b. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 1. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.
- c. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- d. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

5.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

5.6.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het onder 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

5.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

5.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

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

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

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

aanbrengen (tijdelijke) lage teeltondersteunende voorzieningen;

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

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

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

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

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

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

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

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

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

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

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- d. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- e. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 3 ha toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen. Deze geldt echter niet voor vormverandering, indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

- i. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a, c en d.
- j. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- k. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheer maatregelen.
- l. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- m. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

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

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan; m² toevoegen?
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

5.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

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

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

5.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

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

5.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 6 Bedrijf teneinde een niet - agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de regels in Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

6.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder a de volgende bepalingen:

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

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

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

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

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

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

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

6.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

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

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

6.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

6.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

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

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

6.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

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

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

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;

- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van (nieuwe) gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 ;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 ;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

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

6.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

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

6.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

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

- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- o. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

6.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

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

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

6.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

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

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

6.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

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

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

6.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

6.5.10 Omgevingsvergunning uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het bepaalde in lid 6.4.1. voor een uitbreiding van de veestapel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- b. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 1. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.
- c. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- d. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

6.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

6.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 6.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

6.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

6.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

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

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

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

het dempen van poelen, sloten en greppels;

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

aanbrengen (tijdelijke) lage teeltondersteunende voorzieningen;

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

het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

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

het vellen of rooien van houtgewas

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

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

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

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

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

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

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

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

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- d. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen. Dit geldt echter niet voor vormverandering, indien deze vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- h. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a, c en d.
- i. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- j. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheer maatregelen.
- k. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- l. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

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

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- l. de regels van 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;

- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan; m² toevoegen?
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

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

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

6.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

6.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 8 Bedrijf teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m²; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- o. de regels in Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Openheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

7.2.2 Bebouwd oppervlakte

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

Aanduiding	Adres	Maximale vloeroppervlakte
agrarisch - loonbedrijf	Ruigevelden 19	634
zorgboerderij	Ruigevelden 17 b	3353

7.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 7.2.1 onder a de volgende bepalingen:

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

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

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

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

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

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

7.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

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

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

7.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

7.3.4 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.4 en/of 7.2.5 ten behoeve van een paardenbak voor een hobbymatig gebruik toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

7.3.5 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

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

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

7.3.6 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volièren en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;
- o. het gebruik van (nieuwe) gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2014 niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

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

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

- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

7.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

7.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

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

7.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

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

7.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

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

7.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

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

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

7.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

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

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;

- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

7.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

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

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

7.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

7.5.10 Omgevingsvergunning voor uitbreiding bestaande veestapel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het bepaalde in lid 7.4.1. voor een uitbreiding van de veestapel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- b. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.
- c. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- d. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

7.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

7.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 7.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

7.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

7.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

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

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

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

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

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

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

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

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

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

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

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. vormverandering ter plaatsen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is uitsluitend toegestaan op een duurzame locatie;
- c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- d. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- e. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan, waarbij binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' het aantal dierplaatsen niet mag worden vergroot;
- f. ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen een vergroting tot maximaal 2,5 ha toegestaan;
- g. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 3 ha toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen. Dit geldt echter niet als de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- k. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a, c en e.
- l. er is geen sprake van milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De emissie is gelijk aan de bestaande emissie;
- m. indien er milieuhygiënische, landschappelijke en/of waterhuishoudkundige belemmeringen zijn kan de uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheer maatregelen.
- n. het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde bebouwing te realiseren voor het huisvesten van dieren met betrekking tot de eisen in het kader van dierenwelzijn;
- o. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast.

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

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

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

- m. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- o. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- l. de regels van artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

7.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;

- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

7.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

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

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

7.7.7 Wijziging t.b.v. mestverwerking en biovergisting

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

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis, met uitzondering van be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden;
- c. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

7.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in Artikel 8 Bedrijf teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m²; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
- o. de regels in Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

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

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

Artikel 8 Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

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

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

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

8.2.2 Bebouwde oppervlakte

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

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

specifieke vorm van bedrijf - smederij	Kladseweg 22a	360
specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf	Tholenseweg 33	1462
specifieke vorm van bedrijf - scheepvaartkantoor	De Mere 11	544
specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek	Kladseweg 9	620
specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Halsterseweg 58 a	bouwvlak 100%
specifieke vorm van bedrijf - tegelzetterbedrijf	Steenbergseweg 65	620
waterzuiveringsinstallatie	Langeweg 9	50
specifieke vorm van bedrijf - aardappelhandelverwerkingsbedrijf	Slotweg 2a	4.750
specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie	Steenbergseweg	160
specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf	Vagevuur 11d	686
specifieke vorm van bedrijf - aardappelhandel	Kannewielseweg 13	600
kantoor	Kladseweg 44	525

8.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 8.2.1 de volgende bepalingen:

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

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing

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

- a. de in 8.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5000 m²;
- b. door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

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

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- k. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- d. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt;
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 8.1 omschreven waarden;
- n. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha.

Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

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

9.2.2 Bebouwd oppervlakte

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

Aanduiding	Straat	Bebouwde oppervlakte in m ²
hovenier	Klutsdorpseweg 9	3624
hovenier	Waterstraat 1b	300
hovenier	Waterstraat 3a	985
specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf	Tholenseweg 29	2055
praktijkruimte	Langeweg 1	400
paardenpension	Kladseweg 57	1100
paardenpension	Tholenseweg 35	2000
paardenpension	Daansbergen 1	2300

9.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 de volgende bepalingen:

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

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 *Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven*

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

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 *Strijdig gebruik*

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

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

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Wijziging naar andere vorm van agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf

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

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

Artikel 10 Bos

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

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

10.3 Afwijken van de Bouwregels

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

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

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

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

10.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruiterspaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde,

- e. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en ander bodemschatten,
- f. het graven van sloten en poelen;
- g. het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden.

10.6.2 Uitzondering

Het onder 10.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

10.6.3 Toelaatbaarheid

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

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

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

11.2.2 Bebouwd oppervlakte

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

Aanduiding	Adres	Bebouwd oppervlak in m²
Specifieke vorm van horeca - café	Steenbergseweg 66	180
Specifieke vorm van horeca - café	Steenbergseweg 81	735
Specifieke vorm van horeca - cafetaria	Steenbergseweg 70	90

11.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 de volgende bepalingen:

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

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Maatvoering

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

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

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Strijdig gebruik

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

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

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

12.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

12.4.2 Uitzondering

Het onder 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

12.4.3 Toelaatbaarheid

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

12.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
het vellen of rooien van houtgewas	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
diepploegen/diepwoelen	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Wijziging verwijderen aanduiding 'agrarisch'

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

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Sport' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 13.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

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

13.2.2 Bebouwde oppervlakte

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

Aanduiding	Adres	Bebouwde oppervlakte in m²
Sportcentrum	Tholenseweg 31	241

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

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

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 13.2.5 toegestane bedrijfswoning;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. lawaaisporten;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de in 13.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn/worden dan 5000 m²;
- b. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;
- c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen.
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, waarbij het aantal rijstroken niet mag worden vermeerderd;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle onverharde weg', bescherming en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van een onverharde weg;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle verharde weg' en 'specifieke vorm van verkeer - waardevolle onverharde weg', bescherming en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van het wegprofiel en laanbeplanting;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

14.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

14.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.3.1 mag alleen worden verleend indien daardoor de landschappelijke waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

14.3.3 Uitzondering

Het onder lid 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
 - d. verkeer te water;
 - e. beheer en onderhoud van de watergang;
 - f. beeldende kunstwerken;
 - g. vijvers;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Wonen' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de 16.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. er is maximaal één woning per aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de inhoud van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 600 m³; de inhoud van kelders wordt niet meegeteld. Voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum;
- f. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

16.2.2 Op de grond staande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw

Voor op de grond staande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. op de grond staande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van een vrijstaand op de grond staand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 20 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

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

16.3 Afwijken van de Bouwregels

16.3.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 16.2.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

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

16.3.2 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.1 onder e teneinde een vergroting van de maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan, tot een maximum van 1.000 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 75 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. de inhoud van kelders wordt niet meegeteld;
- f. er is sprake wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

16.3.3 Omgevingsvergunning bijgebouwen i.v.m. paardenstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.2 ten behoeve van het toestaan van een grotere bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

16.3.4 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.3 ten behoeve van een paardenbak voor een hobbymatig gebruik toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt in of aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd;
- b. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- c. afrasteringen zijn toegestaan met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in een open constructie en een bouwhoogte van maximaal 2 meter heeft; schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- d. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

16.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 voor de verbouw van een bijbehorende bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid 16.5.2 van toepassing is.

16.4 specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

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

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

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in lid 16.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een minimale afstand van 50 m, gerekend vanaf de achter- of zijgevel van de eigen woning of een woning van een derde;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
- c. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bijgebouwen;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- f. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 16.1 omschreven waarden.

16.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

16.5.3 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4.1, ten behoeve van een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
- b. per woning is sprake van een maximum van 4 bed & breakfast kamers;
- c. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning;
- d. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 16.1 omschreven waarden.

16.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen met de aanduiding maximum aantal wooneenheden' voor de realisatie van twee woningen middels woningsplitsing van een karakteristieke boerderij, met dien verstande dat:

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

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse hoofdtransportgasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

- a. binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuw bouwwerk worden gebouwd;
- b. zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- c. op de overige binnen de zone gelegen gronden geen nieuw bouwwerk ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde functies worden gebouwd.

17.3 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2 voor het toestaan van de in lid 17.1 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van betrokken leiding(en) omtrent het onder a gestelde.

17.4 specifieke gebruiksregels

De bestemming 'Leiding - Gas' alsmede de regels onder artikel 17.2 en 17.3 zijn slechts van toepassing indien en voor zover de aangeduide leiding in functie is.

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

17.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 17.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

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

17.5.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het onder lid 17.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

17.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

17.5.4 Advies

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

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemene Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bovengrondse hoogspanning(sverbinding) ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

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

18.3 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende functies, mits:

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

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

18.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

18.4.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het onder lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

18.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de bovengrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

18.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wordt door bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

19.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende functies, mits:

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

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

19.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

19.4.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde in lid 19.4.1 is niet van toepassing op:

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

19.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 19.4.1 is slechts toelaatbaar indien daardoor geen schade ontstaat aan de leiding.

19.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt door bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 19.5.2, bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het geheel schrappen van de bestemming als bedoeld in lid 19.1 indien bedoelde leiding komt te vervallen;
- b. het wijzigen van de situering van de bestemmingen als bedoeld in lid 19.1 indien dit in verband met de waterwinning wenselijk of noodzakelijk is.

19.5.2 Advies

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

Artikel 20 Waarde - Archeologie

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

- a. bij omgevingsvergunning kan, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2:
 1. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van educatieve doeleinden, zoals informatiepanelen, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied;
 2. bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen waarbij alsdan het bepaalde bij die onderliggende bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
- b. de omgevingsvergunning mag slechts worden verleend mits daardoor geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van de gronden.
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag hierover advies in bij het Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Bergen op Zoom.

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

20.4.1 Algemeen

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

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

20.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid heeft bestaan tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

20.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Bergen op Zoom.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 20.5.2 en bevoegd het plan te wijzigen waarbij de in lid 20.1 bedoelde bestemming kan worden geschrapt, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde.

20.5.2 Advies

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

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Specifiek

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

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

21.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 21.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

21.3.2 Uitzondering

Het onder lid 21.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

21.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

21.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

21.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

21.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 21.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

21.4.2 Uitzondering

Het onder lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

21.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.

21.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische zichtlijnen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Specifiek

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

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

22.3.1 Werken en werkzaamheden

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

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

22.3.2 Uitzondering

Het onder lid 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

22.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

22.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het keren van water door dijken en kaden en het in stand houden en het onderhoud van die kaden en dijken;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c. dijksloten;
- d. kunstwerken en andere waterstaatswerken.

23.2 Bouwregels

Op of in de in 23.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

23.3 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 24 Algemene bouwregels

24.1 Bestaande afstanden en andere maten

24.1.1 Maximale en minimale maten

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer danwel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal danwel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

24.1.2 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 25.1.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

24.2 Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Artikel 25 Anti-dubbelregel

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

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de hoofdstuk 2 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/of bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 geluidzone - industrie 50db

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50db', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

27.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' betreft het de 25-jaarszone kwetsbaar. Hierbinnen geldt dat er geen negatieve verandering mag plaatsvinden in de risico's van de kwaliteit van het grondwater.

27.3 milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterwingebied' strekt de bestemming mede tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening, waarbij een medebestemming voor Bos of Natuur is toegelaten.

27.4 veiligheidszone - bevi

27.4.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

27.4.2 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.4.1 ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid 27.4.1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder in lid a gestelde.

27.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 27.4.1 bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu-onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidscontour veiligheidszone- bevi, danwel dat de hinderveroorzakende activiteiten zijn gestaakt.

27.5 veiligheidszone - lpg

27.5.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg', zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

27.5.2 Afwijken van de Bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.5.1 ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid 27.5.1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder in lid a gestelde.

27.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 27.5.1 bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidszone - lpg, danwel dat de hinder veroorzakende activiteiten zijn gestaakt.

27.6 vrijwaringszone - dijk

27.6.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.

27.6.2 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

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

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

- a. het vergraven of ontgraven van het dijklichaam of het dijktaalud;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen of rooien van houtgewas.

27.6.4 Uitzondering

Het onder lid 27.6.3 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

27.6.5 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.6.3 mag alleen worden verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de onder 27.6.1 genoemde doeleinden om het dijklichaam en/of de aanwezige waarden te behouden.

27.7 vrijwaringszone - molenbiotoop

27.7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor cultuurhistorische doeleinden ten behoeve van de windvang van de monumentale windmolen.

27.7.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte, hoger dan is aangegeven. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

27.7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.2, indien de Vereniging De Hollandsche Molen of diens opvolger om advies is gevraagd en voor het overige dit bestemmingsplan de oprichting van een bouwwerk van deze hoogte toelaat.

27.8 vrijwaringszone - radar

27.8.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere hoogte dan:

- a. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 7;
- b. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8;
- c. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 9
- d. 95 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 10;
- e. 100 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 11;
- f. 105 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 12;
- g. 110 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 13;
- h. 115 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 14.

27.8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.8.1 mits:

- a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
- b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringgebied.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

28.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

28.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 28.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 28.1.1 met maximaal 10%.

28.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 28.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 Overgangsrecht gebruik

28.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

28.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 28.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

28.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 28.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

28.2.4 Beroepsmatige werkruimten in woningen

Het bepaalde in 28.2.1 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 29 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Noord