

**Gemeente Oosterhout**  
**Bestemmingsplan buitengebied**

**Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	17
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>18</b>
Artikel 3	Agrarisch	18
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	46
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur	71
Artikel 6	Bedrijf	75
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening	86
Artikel 8	Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf	89
Artikel 9	Detailhandel	99
Artikel 10	Cultuur en ontspanning	107
Artikel 11	Groen	115
Artikel 12	Horeca	117
Artikel 13	Maatschappelijk	125
Artikel 14	Maatschappelijk – Militair terrein	134
Artikel 15	Natuur	136
Artikel 16	Recreatie	138
Artikel 17	Recreatie - Recreatiewoning	148
Artikel 18	Sport	150
Artikel 19	Tuin	160
Artikel 20	Verkeer	162
Artikel 21	Verkeer - Railverkeer	163
Artikel 22	Water	164
Artikel 23	Wonen	165
Artikel 24	Wonen - Lint	173
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	181
Artikel 26	Leiding – Gas	183
Artikel 27	Leiding – Olie	186
Artikel 28	Leiding – Water	189
Artikel 29	Leiding – Riool	191
Artikel 30	Waarde - Archeologie	193
Artikel 31	Waarde - Cultuurhistorie	196
Artikel 32	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	197
Artikel 33	Waterstaat - Waterhuishoudkundige en of waterstaatkundige functie	199
Artikel 34	Waterstaat - Waterkering	200
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>201</b>
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	201
Artikel 36	Algemene aanduidingsregels	202

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** **205**

<u>Artikel 37</u>	<u>Overgangsrecht</u>	<u>205</u>
<u>Artikel 38</u>	<u>Slotregel</u>	<u>207</u>

**Bijlagen bij regels** **208**

<u>Bijlage 1</u>	<u>Staat van bedrijfsactiviteiten</u>	<u>210</u>
<u>Bijlage 2</u>	<u>Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant</u>	<u>212</u>

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) van de gemeente Oosterhout;

#### **1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

#### **1.3      aan huis verbonden beroep:**

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dat in een woning of een daarbij behorend bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen kapsalons zijn toegestaan en geen detailhandel (waaronder een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (internethandel) of vergelijkbare functies) is toegestaan. Wel is toegestaan detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uit de uitoefening van het betrokken aan huis verbonden beroep of het hebben van een kantoorfunctie als onderdeel van een internethandel;

#### **1.4      aan huis verbonden bedrijf:**

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van activiteiten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### **1.5      aanduiding:**

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

#### **1.6      achtergevelrooilijn:**

de van de weg, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd, afgekeerde grens van een bouwvlak;

#### **1.7      afhankelijke woonruimte:**

een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning, dat qua ligging een ruimtelijke en planologische eenheid vormt met die woning en waarin een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

### **1.8 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;

### **1.9 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, zoals grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, veetransport- en veehandelsbedrijven;

### **1.10 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, zoals hoveniersbedrijven, dierenpensions en kennels, dierenklinieken (groot- en kleinvee) en instellingen voor agrarisch proefonderwijs;

### **1.11 archeologische waarden:**

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

### **1.12 bebouwing:**

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

### **1.13 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 voorziening, die als doel heeft het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente 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:**

een woning, bij een bedrijf of instelling, bestemd voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die op dat bedrijf of instelling werkzaam is en al dan niet toezicht houdt;

**1.19 beperkt kwetsbaar object:**

zoals gehanteerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

**1.20 bestaand:**

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, 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 van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.25 bouwen:**

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

**1.26 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.27 bouwlaag:**

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

**1.28 bouwperceel:**

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

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 bouwwerk:**

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

**1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

een bouwwerk, dat geen gebouw is;

**1.32 boveninsteek oever:**

de bestaande snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

**1.33 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;

**1.34 dagrecreatie:**

activiteiten overdag ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.35 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt, 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; internethandel zonder de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt is hieronder niet begrepen;

**1.36 ecologische verbindingzone:**

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden met als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

**1.37 extensief dagrecreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals vogelobservatie, wandelen, fietsen, mountainbiken, picknicken, kanoën, survivaltochten, die niet bedrijfsmatig van aard is en qua omvang en ruimtelijke uitstraling, ongeschikt is aan de overige, ingevolge de bestemmingsomschrijving toegestane gebouwen en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende, al dan niet in combinatie met extensieve dagrecreatieve voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

**1.37 garagebedrijf:**

een bedrijf, dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, en/of onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

**1.39 gebouw:**

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

**1.40 geluidsgevoelige objecten**

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

**1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

**1.42 geomorfologisch:**

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

**1.43 gestapelde bebouwing:**

bebouwing bestaande uit één gebouw, waarin zich boven en naast elkaar zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten bevinden;

**1.44 glastuinbouwbedrijf:**

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

**1.45 groepsaccommodatie / logeergebouw:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

**1.46 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, waaronder een productiegerichte paardenhouderij;

**1.47 grondgebonden woning:**

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein en toegankelijk is vanaf de weg;

**1.48 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor gebruik / verbruik in een andere bedrijfsactiviteit;

**1.49 hogere grenswaarden:**

een maximale waarde voor geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**1.50 hervestiging agrarisch bedrijf:**

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

**1.51 hobbymatig:**

een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor de verleende diensten of geleverde productengebruik;

**1.52 hoofdgebouw:**

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

**1.53 horeca:**

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en kleine eetwaren, zoals een hotel, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, waaronder eveneens wordt begrepen het exploiteren van zaalaccommodatie, doch met uitzondering van een seksinrichting, onderscheiden in de volgende horecacategorieën:

1. horecacategorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel)-restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een zelfstandig maaltijdafhaalcentrum;

2. horecacategorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

3. horecacategorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

4. horecacategorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een



dancing of discotheek;

**1.54 houtgewas:**

bomen, struiken, cactussen of doorlevende klimplanten (zoals druiven);

**1.55 houtproductie:**

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

**1.56 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen en eventueel ten dienste daarvan planten en siergewassen kweekt, en als onderdeel van zijn aanleg en onderhoudswerkzaamheden verkoopt, waarbij er geen sprake is van verkoop, uitstalling of levering ter plaatse;

**1.57 (in pandige) statische opslag:**

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd (niet-)agrarisch bedrijf;

**1.58 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-, konijnen-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, niet zijnde een slakkenkwekerij, viskwekerij of een insectenkwekerij (zoals een wormenkwekerij);

**1.59 kamerverhuur:**

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning;

**1.60 kampeerboerderij:**

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

**1.61 kampeermiddel:**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, 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 recreatief verblijf;

**1.62 kampeerplaats:**

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

**1.63 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 dag- en nachtverblijf en daaraan gelieerde en (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikte vormen van dagrecreatie;

**1.64 kantoorvoorziening:**

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

**1.65 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 meter;

**1.66 kwetsbaar object:**

zoals gehanteerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

**1.67 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 de aanplant van gebiedseigen beplanting;

**1.68 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;

**1.69 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;

**1.70 legaal:**

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

**1.71 loon(werk)bedrijf:**

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

**1.72 manege:**

een dagrecreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

**1.73 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;

**1.74 natuurwaarde:**

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

**1.75 nevenactiviteiten:**

het ontplooiën van activiteiten bij de hoofdfunctie van de bestemming die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen, die ingevolge de geldende bestemming is toegestaan, maar wel daaraan (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt zijn;

**1.76 niet-zelfstandige woonruimte:**

een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten die woonruimte;

**1.77 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 bouwvlak in twee of meerdere bouwvlakken;

**1.78 nutsvoorzieningen:**

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d., zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.79 omgevingsvergunning:**

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

**1.80 omschakeling:**

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene (agrarische) bedrijfsvorm naar een andere (agrarische) bedrijfsvorm, dan wel het overstappen van een (niet)-agrarisch bedrijfsmatig gebruik naar een niet bedrijfsmatig gebruik;

**1.81 onderkomens:**

voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten;

**1.82 ondersteunende horeca:**

horeca, welke (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt en gelieerd is aan de functie die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse is toegestaan;

**1.83 overig niet-grondgebonden bedrijf:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt, niet zijnde een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, maar ook slakkenkwekerijen, viskwekerijen en insectenkwekerijen (zoals een wormenkwekerij);

**1.84 paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal en al dan niet voorzien van een omheining;

**1.85 paardenhouderij:**

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

a. productiegericht:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d., al dan niet een combinatie van vorenstaande of in combinatie met handelstallen;

b. gebruiksgericht:

- een semi-agrarisch bedrijf in de vorm van pensionstalling;
- een sportbedrijf in de vorm van een manege;

**1.86 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg of de toekomstige weg ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil / of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

**1.87 paardenpension/ pensionstalling:**

het stallen en weiden van paarden van derden;

**1.88 plattelandswoning:**

een bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.89 recreatief verblijf:**

verblijf, al dan niet door een wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid;

**1.90 recreatieverblijf**

een gebouw dat dient als recreatief dag- en nachtverblijf (zoals een recreatiewoning of chalet), niet zijnde een stacaravan;

**1.91 risicovolle inrichting:**

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

**1.92 ruimtelijke ontwikkeling:**

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

**1.93 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;

**1.94 semi-agrarisch bedrijf:**

een agrarisch verwant bedrijf en/of een agrarisch-technisch hulpbedrijf;

**1.95 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken;

**1.96 stacaravan:**

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

**1.97 stedenbouwkundig beeld:**

het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de dakvormen en de dakrichtingen van de bebouwing;

**1.98 stikstofneutraal:**

een toename in stikstofdepositie dat niet leidt tot significante effecten op een nabijgelegen Natura 2000-gebied, al dan niet middels het nemen van maatregelen op de locatie zelf of via externe saldering;

**1.99 streekeigen 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;

**1.100 teeltondersteunende kassen:**

een 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, ter ondersteuning van grondgebonden teelten. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen, welke gelijk of hoger zijn dan 1,5 meter, worden beschouwd als een kas;

**1.101 teeltondersteunende voorziening:**

ondersteunende voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van een overwegend grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, gericht op het telen van (sier)gewassen (zoals tuinbouw, boomteelt of sierteelt) en wordt gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden en / of de arbeidsomstandigheden te verbeteren. Teeltondersteunende voorzieningen kunnen zowel een gebouw als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zijn. Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. laag / tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte lager dan of gelijk aan 1,5 m, welke niet langer dan 6 maanden per jaar aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- b. laag / permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte lager dan of gelijk aan 1,5 m, welke 6 maanden per jaar of langer aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- c. hoog / tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte hoger dan 1,5 m, welke niet langer dan 6 maanden per jaar aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- d. hoog / permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte hoger dan 1,5 m, welke 6 maanden per jaar of langer aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- e. teeltondersteunende kassen.

Vraathekken (zoals boomteelthekken) en veekeringen worden niet gezien als teeltondersteunende voorzieningen;

**1.102 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), koffiecormer, eventueel in combinatie met kweek;

**1.103 tunnel- of boog(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;

**1.104 vakantieappartement:**

deel van een gebouw welke blijvend is ingericht voor recreatief dag- en nachtverblijf, waarbij wordt verbleven in zelfstandige eenheden;

**1.105 verblijfsrecreatie:**

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

**1.106 verkoopvloeroppervlak:**

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

**1.107 vloeroppervlak(te):**

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

**1.108 volkstuinen:**

grond waarop hobbymatig, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

**1.109 volwaardig (agraris) bedrijf:**

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

**1.110 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;

**1.111 voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.112 vormverandering van een bouwvlak**

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

**1.113 vraathek**

een hek, bedoeld om wildvraat aan gewassen te voorkomen, in de regel gebruikt in de boom- en sierteelt;

**1.114 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;

**1.115 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde sloot;

**1.116 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 huishouden;

**1.117 woningsplitsing:**

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

**1.118 (woon)boerderij:**

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

**1.119 zijstrook:**

de strook grond gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de denkbeeldige lijn op 3 meter afstand vanaf de zijdelingse perceelsgrens over de volledige diepte van het bouwvlak.



## **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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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      ondergeschikte bouwonderdelen**

Bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2, onder c, opgenomen of via een omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels op grond van 3.5 kan worden toegestaan);
- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is het toegestaan (één van) de bedrijfswoning(en) als plattelandswoning te gebruiken; de regels voor een bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing op een plattelandswoning;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. erfbeplanting;
- j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, alsmede bestaande tuinen;
- k. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

#### **a Type agrarisch bedrijf**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, worden uitgeoefend. Voorts is, al dan niet in combinatie hiermee, het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan, overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' een glastuinbouwbedrijf in het mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden' een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

## **b Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak**

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins, parkeerplaatsen, opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn deze voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' en uitsluitend in de vorm van voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verhardingen tot een maximale hoogte van 2,5 m., ten behoeve van de opslag van ruwvoer, voor zover deze opslag noodzakelijk is voor het op het aansluitende bouwvlak aanwezige grondgebonden veehouderijbedrijf en de daarbij behorende verhardingen nodig zijn om die voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken.

## **c Staat van nevenactiviteiten**

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte aan binnen- en buitenruimte is toegestaan. Voor de functie kampeerterrein of dagrecreatie (niet zijnde een horecafunctie) geldt enkel de binnenruimte als maximum aan vloeroppervlak.

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Nevenactiviteit</b>	<b>Adres</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(kt)	Kampeerterrein	kampeerterrein met maximaal 25 kampeerplaatsen	n.v.t.	n.v.t.	250
(sa-1)	specifieke vorm van agrarisch - 1	Paardenpension	Achterstraat	18	500
(sa-2)	specifieke vorm van agrarisch - 2	Paardenpension	Baarschotsestraat	15	500
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	Detailhandel verwant aan de ter plaatse geproduceerde producten	Ekelstraat	10 (A)	250
(sa-4)	Specifieke vorm van agrarisch - 4	Statische opslag	Heikantsestraat	64	500
(sa-5)	Specifieke vorm van agrarisch - 5	Paardenpension	Houtse Pad	1A	500
(sa-6)	Specifieke vorm van agrarisch - 6	Hoveniersbedrijf	Liniestraat	2	250
(sa-7)	Specifieke vorm van agrarisch - 7	Horeca (zonder alcohol) en detailhandel in streekeigen producten	Steenovensebaan	29 (A)	250
(sa-8)	Specifieke	Zorg en	Stelvense-	4	250

	vorm van agrarisch - 8	resocialisatie	weg		
(sa-9)	Specifieke vorm van agrarisch - 9	Zorg en resocialisatie	Rijenseweg en Steenovensebaan	8 42	250
(sa-10)	Specifieke vorm van agrarisch - 10	Paardenpension	Seterse-dwarsweg	5A	500
(sa-11)	Specifieke vorm van agrarisch - 11	Ontvangstruimte en zitgelegenheid t.b.v. rondleidingen en excursies op het agrarisch bedrijf, waarbij het schenken van alcohol is uitgesloten	Provinciale-weg	93	100

De bepalingen opgenomen in 3.5.1 zijn onverkort van toepassing op bovenstaande toegestane nevenactiviteiten.

#### **d Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. het mag enkel gaan om detailhandel in de vorm van verkoop van op het eigen bedrijf geproduceerde producten;
3. maximaal mag 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend en uitsluitend in aanwezige gebouwen;
4. deze oppervlakte wordt meegerekend bij de totale gebruiksoppervlakte die is toegestaan voor nevenactiviteiten.

#### **e Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs- of plattelandswoning) en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit, behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling daarmee vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **f      Landschappelijke en natuurwaarden**

Doel is het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' het beleid is gericht op het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' het beleid is gericht op het behoud van het waardevolle reliëf.

## **g      Cultuurhistorische waarden**

Doel is het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling' het beleid is gericht op behoud en versterken van de historische en landschappelijke waarden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur.

## **3.2      Bouwregels**

### *3.2.1    Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

### 3.2.2 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat voor kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouw doorgroei' in 3.2.3 en voor teeltondersteunende voorzieningen in 3.2.6 specifieke regels zijn opgenomen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ingeval er sprake is van de bouw van bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse moet worden aangetoond, dat de uitbreiding stikstofneutraal plaatsvindt;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- d. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m.;
- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.

### 3.2.3 *Bebouwing ter plaatse van 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei'*

Aanvullend op het bepaalde in 3.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' de volgende bepalingen:

- a. ingeval sprake is van de uitbreiding van (teeltondersteunende) kassen moet worden aangetoond, dat de uitbreiding stikstofneutraal plaatsvindt;
- b. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' of 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' geldt, dat de bebouwde oppervlakte aan kassen maximaal 5 ha. mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt, dat de bebouwde oppervlakte aan kassen maximaal 2 ha. mag bedragen;
- e. de goothoogte van kassen bedraagt niet meer dan 6 m.;
- f. de hoogte van waterbassins bedraagt niet meer 2,5 m.;
- g. kassen en waterbassins mogen voorts uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- h. de afstand van kassen en waterbassins tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m.

### 3.2.4 *Bebouwing ten behoeve van geiten- / schapehouderij*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' niet toegestaan (bedrijfs)bebouwing op te richten of bestaande bebouwing uit te breiden. Dit verbod geldt ook voor uitbreidingen ten behoeve van de bedrijfswoning en voor het oprichten of uitbreiden van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning.

### 3.2.5 *Bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij*

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' mag de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', niet meer bedragen dan de bebouwde oppervlakte die op de peildatum 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning gebaseerd op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

### 3.2.6 *Teeltondersteunende voorzieningen*

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met een maximale bouwhoogte van 4,5 m.;
  2. buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend in de vorm van:
    - tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen;
    - tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m. en een maximale oppervlakte van 3 ha., en uitsluitend op een perceel aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
    - in afwijking van het voorgaande zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' en/of ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld' uitsluitend via een omgevingsvergunning, als opgenomen in 3.3.4 toegestaan;
- b. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover:
  1. is aangetoond, dat de bouw of uitbreiding stikstofneutraal plaatsvindt;
  2. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen niet meer bedraagt dan 5.000 m<sup>2</sup>;
  3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m.;
  4. de afstand van kassen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 1 m. bedraagt;

### 3.2.7 *Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.3.6;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning de voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden meegerekend;

- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

### 3.2.8 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

### 3.2.9 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

### 3.2.10 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen teeltondersteunende voorzieningen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte maximaal 1 m. bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 2 m. bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van silo's en torensilos, niet zijnde warmteopslag tanks, watertanks of -bassins, maximaal 20 m. bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12 m. bedraagt;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  - 1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, de bouwhoogte maximaal 1 m. bedraagt;
  - 2. overigens een bouwhoogte van maximaal 2,5 m. geldt;
  - 3. sleufsilos, mestsilos, foliemestbassins, paardenbakken, mestzakken en dergelijke voorzieningen zijn niet toegestaan, uitgezonderd waterbassins bij de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' of 'specifieke vorm van agrarische – glastuinbouw doorgroei', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' deze uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verhardingen tot een maximale hoogte van 2,5 m., ten behoeve van de opslag van ruwvoer, voor zover deze opslag noodzakelijk is voor het op het aansluitende bouwvlak aanwezige grondgebonden veehouderijbedrijf en de daarbij behorende verhardingen nodig zijn om die voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**



### *3.3.1 Omgevingsvergunning grotere hoogte gebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2, lid e en lid f, teneinde grotere hoogtematen voor gebouwen toe te staan, mits:

- a. de hogere hoogtemaat stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
- b. uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken, dat dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m. respectievelijk 12 m.

### *3.3.2 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2, lid d, 3.2.3, lid h en 3.2.6, lid b, onder 4, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

### *3.3.3 Omgevingsvergunning grotere hoogte ondersteunende bedrijfsbebouwing bij glastuinbouwbedrijven in doorgroeigebied*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2, lid e en 3.2.10, lid b, onder 2 en 3, teneinde binnen het bouwvlak met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei', grotere hoogtematen voor gebouwen, niet zijnde kassen, en specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder de schaduwwerking naar een glastuinbouwbedrijf;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden;
- c. uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken, dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, maximaal 10 m. bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een warmteopslagtank of een watertank maximaal 15 m. bedraagt.

### *3.3.4 Omgevingsvergunning tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen en openheid en schootsveld*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6, teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen in een grotere omvang en/of grotere bouwhoogte buiten de aanduiding 'bouwvlak', ook ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' en/of ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld', één en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m.;
- b. uit onafhankelijk deskundig advies moet blijken dat:
  1. de voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische grondgebonden bedrijfsvoering;
  2. deze voorzieningen geen aanzet zijn tot een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  3. deze voorzieningen tijdelijk zijn, waarbij duidelijk is, dat het inzetten van deze voorziening voor een tijdelijke situatie (maximaal 6 maanden) nuttig wordt geacht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad, alsmede vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden als opgenomen in 3.1.

### 3.3.5 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.8, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

### 3.3.6 *Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7, onder a, sub 1, teneinde de bouw van een eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf en is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning;
- b. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- c. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### 3.3.7 *Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7, onder b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### 3.3.8 *Omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van geiten- / schapenhouderij*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4, teneinde nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing toe te staan voor zover de provinciale regelgeving de regels met betrekking tot een geitenhouderij en/of schapenhouderij gelijkstelt aan een intensieve veehouderij, respectievelijk een grondgebonden veehouderij; in een dergelijk geval zal de toevoeging van bebouwing moeten voldoen aan de regels, die dit bestemmingsplan in 3.2 stelt ten aanzien van intensieve veehouderij, respectievelijk een grondgebonden veehouderij.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest of enige andere vorm van buitenopslag, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c en d, danwel mogelijk gemaakt na verlening van een omgevingsvergunning, als opgenomen in 3.5.1;
- c. horeca, behoudens het bepaalde in 3.1.2. onder c, dan wel mogelijk gemaakt na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.1;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. gebruik als woning met uitzondering van:
  1. de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
  2. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- f. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- g. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben en die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- i. het bewerken, verwerken of vergisten van mest;
- j. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- k. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
  1. volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
  2. bestaande gebouwen met meer dan één bouwlaag, die gebruikt mogen worden voor het houden van dieren.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Omgevingsvergunning nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde nevenactiviteiten, zoals bedoeld in 3.1.1, onder b toe te staan in de vorm van:

- semi-agrarisch activiteiten;

- in pandige statische opslag;
- dagrecreatie;
- verblijfsrecreatie, waaronder bed & breakfast, kampeerboerderij en vakantieappartementen of andere vormen van (groeps)accommodatie binnen bebouwing, niet zijnde een (kleinschalig) kampeerterein;
- sociaal-maatschappelijke functies, waaronder een zorgboerderij en vormen van resocialisatie;
- educatie, waaronder rondleidingen;
- vergaderfaciliteiten;
- verkoop van streekeigen producten anders dan bedoeld in 3.1.2 onder d;

waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de oppervlakte die mag worden gebruikt voor deze nevenactiviteiten, bedraagt niet meer dan 250 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - a. de oppervlakte ten behoeve van in pandige statische opslag en semi-agrarische functies niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de verkoopvloeroppervlakte van de verkoop streekeigen producten niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. de oppervlakte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke functies, waarbij de zorgactiviteiten c.q. resocialisatie onderdeel uitmaken van de agrarische bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> aan binnenruimte. Dit betreffen binnenruimten, welke hoofdzakelijk ten behoeve van de sociaal-maatschappelijke functies worden ingezet (zoals ontvangst-, rust-, educatieruimten);
2. het combineren van nevenactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. Ingeval één van de nevenfuncties betrekking heeft op in pandige statische opslag of semi-agrarische functies, mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
3. de in pandige nevenactiviteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in aanwezige gebouwen; nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan;
4. met uitzondering van semi-agrarische activiteiten mogen nevenactiviteiten uitsluitend milieucategorie 1 en 2 betreffen, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
5. detailhandel, anders dan opgenomen in 3.1.2 onder d of de verkoop van streek eigenproducten, zoals bedoeld in deze bepaling, is niet toegestaan;
6. in geval van verblijfsrecreatie geldt een maximum van 10 verblijfplaatsen;
7. dagrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan tussen zonsopgang en zonsondergang;
8. voor horeca geldt dat deze alleen is toegestaan als ondersteunende horeca bij een, ingevolge deze regeling, toegestane nevenactiviteit, waarbij deze niet mag worden opengesteld voor anderen dan degenen, die gebruik maken van die nevenactiviteit;
9. buitenopslag ten dienste van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
10. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
11. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig (w.o. afwikkeling verkeer) en milieukundig (w.o. geur en woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
12. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
13. de nevenactiviteit vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

### 3.5.2 Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2, onder c, teneinde kleinschalig kamperen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire, dagrecreatieve (slechtweer)-voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

- b. de activiteiten worden uitgeoefend in een bestaand gebouw; nieuwbouw is uitsluitend toegestaan, indien aangetoond wordt dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een aanwezig gebouw;
- c. er geldt een maximaal gebruiksvloeroppervlakte van gebouwen (niet zijnde de kampeermiddelen) van 250 m<sup>2</sup>;
- d. plaatsing van kampeermiddelen wordt jaarrond toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en / of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet is toegestaan;
- e. het betreft maximaal 25 plaatsen;
- f. de kampeerplaatsen dienen binnen 100 m. van het bijbehorende bouwvlak gelegen te zijn;
- g. de minimale afstand van een nieuw kleinschalig kampeerterrein tot een reeds bestaand kampeerterrein (al dan niet met stacaravans), kleinschalig kampeerterrein of natuurkampeerterrein dient in beginsel 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- h. dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen en horeca-voorzieningen zijn mogelijk voor zover deze:
  1. gelieerd en ondergeschikt zijn aan het kleinschalige kampeerterrein;
  2. actief zijn tussen zonsop- en ondergang;
  3. vorm krijgen binnen het totaal oppervlak aan gebouwen / centrale voorzieningen dat bij kleinschalige kampeerterreinen is toegestaan, waarbij ten dienste van deze functies (al dan niet via een combinatie daarvan) in totaal maximaal 250 m<sup>2</sup> aan binnen- en buitenruimte mag worden ingezet;
  4. de voorzieningen mogen niet worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de kampeervoorziening;
- i. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er is vanuit milieuoogpunt (o.m. geur, gebruik bestrijdingsmiddelen) sprake van een goed verblijfsklimaat voor de nevenactiviteit;
- k. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

### 3.5.3 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1, onder f, teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs- of plattelands)woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### 3.5.4 *Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1, onder g, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning of plattelandswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs- of plattelands)woningen waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### 3.5.5 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totale toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de afhankelijke woonruimte, waaronder voor het aspect geur;
- g. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig aanvaardbaar, waarbij in ieder geval moet zijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, danwel hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- j. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 omgevingsvergunnings-plichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.



### 3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

- a. welke plaats vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het betreffen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m.;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- d. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- e. 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. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 3.6.4 weergegeven.

### 3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b> , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem'.	<ul style="list-style-type: none"><li>- er mogen geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, die natuurontwikkeling als te realiseren ecologische verbindingszones in de nabije of verre toekomst frustreren;</li><li>- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li><li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li><li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li></ul>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li><li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li><li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li></ul>
<b>het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</b> , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:	<ul style="list-style-type: none"><li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mogen er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden die natuur-</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem';</li> <li>- 'wetgevingszone – omgevingsvergunning waardevol reliëf';</li> </ul>	<p>ontwikkeling als te realiseren ecologische verbindingzones in de nabije of verre toekomst frustreren;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding – wetgevingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het waardevolle reliëf;</li> </ul>
<p><b>het dempen van poelen, sloten en greppels</b> uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling';</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de historische verkaveling;</li> </ul>
<p><b>het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter</b>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid';</li> <li>- 'wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsveld';</li> </ul> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de functieaanduiding 'boomteelt' (bm);</li> <li>- indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke openheid;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</li> </ul>
<p><b>het wijzigen van de perceelsindeling</b>, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling';</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur;</li> </ul>

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 *Wijziging t.b.v. vergroting / vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', dat door uitbreiding of vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' komt te liggen, mag uitsluitend worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast en, blijkens advies van het waterschap, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem;
- b. 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'; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- c. de maximale omvang na de vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt:
  1. voor een grondgeboden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, 2 ha.;
  2. voor een grondgebonden veehouderij 1,5 ha.;waarbij als voorwaarde geldt, dat op basis van een ingewonnen advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt aangetoond, dat er na de gevraagde uitbreiding sprake zal zijn van een grondgebonden, volwaardig agrarische bedrijf;
- d. voor een intensieve veehouderij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een vormverandering of uitbreiding tot een totale omvang van 1,5 ha. toegestaan, mits:
    - dit ten behoeve van duurzaamheidsaspecten vereist is, zoals de toepassing van luchtwassers en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel;
    - er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;
    - hierbij ten minste 10% van de aanduiding 'bouwvlak' op het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
  4. voor een duurzame locatie geldt het volgende:
    - er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig, die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
    - er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
    - de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- e. voor glastuinbouwbedrijven geldt het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag die aanduiding 'glastuinbouw' en/of het binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden:

- de aanduiding 'glastuinbouw' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 3 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
  - er kan een uitbreiding van de binnen de aanduiding 'glastuinbouw' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakkingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 0,75 ha.;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' mag die aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' en/of de binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden:
- de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 5 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
  - daarnaast kan een extra uitbreiding van het binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakkingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 1 ha.;
  - de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf moet leiden tot voordelen op het gebied van duurzaamheid;
- f. vormverandering van het bouwvlak van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan; vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan;
- g. ingeval de uitbreiding of vormverandering is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- daarnaast gelden in alle gevallen de volgende voorwaarden:
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verhardten);
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- m. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 3.7.2 *Wijziging t.b.v. grotere goothoogte kassen bij glastuinbouwbedrijven in doorgroeigebied*

Burgemeester en wethouders kunnen de in 3.2.3, onder e, gestelde regels ten aanzien de goothoogte van kassen bij glastuinbouwbedrijven in het doorgroeigebied wijzigen, teneinde een hogere goothoogte voor kassen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hogere goothoogte van de kassen is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder de schaduwwerking naar een glastuinbouwbedrijf;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- e. uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken, dat een hogere goothoogte van de kassen noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering; hiertoe wordt tevens advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- f. de goothoogte van kassen maximaal 8 m bedraagt;
- g. bij de uitbreiding van de kassen door middel van het toepassen van een hogere goothoogte, wordt aangetoond, dat de uitbreiding stikstofneutraal plaatsvindt;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;

### *3.7.3 Wijziging t.b.v. voorzieningen ten dienste van een grondgebonden veehouderij buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen, teneinde bij een grondgebonden veehouderij voorzieningen voor de opslag van ruwvoer, zijnde bouwwerken geen gebouw zijnde, toe te staan buiten een agrarisch bouwvlak door middel van het opnemen van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit onafhankelijk deskundig advies blijkt dat;
  1. de voorzieningen noodzakelijk zijn uit het oogpunt van een doelmatige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  2. het fysiek onmogelijk is, althans vanuit een doelmatige bedrijfsvoering niet gewenst is, om voorzieningen ten behoeve van de opslag van ruwvoer binnen het agrarisch bouwvlak, waarvan de voorziening ten dienste staat, te realiseren;
- b. het gebied met de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' ligt aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak, waarvan de voorziening ten dienste staat;
- c. de omvang van het gebied met de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' is een aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' alleen toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast en, blijkens advies van het waterschap, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- f. de opneming van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### *3.7.4 Wijziging t.b.v. omschakeling / hervestiging naar grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen, teneinde omschakeling naar dan wel hervestiging toe te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het verwijderen van de, ter plaatse op een bouwvlak aanwezige, aanduiding 'glastuinbouw' c.q. 'intensieve veehouderij' c.q. 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' c.q. 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' c.q. 'specifiek vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte';
- b. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden gesloopt;
- c. de maximale omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt:
  1. voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, 2 ha.;
  2. voor een grondgebonden veehouderij 1,5 ha.;Indien sprake is van vormverandering of vergroting van het bestaande, om te schakelen bouwvlak, dient aanvullend te worden voldaan aan de bepalingen in 3.7.1;
- d. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het dient om (een aanzet tot) een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf te gaan; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- g. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- h. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharderen);
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- m. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- n. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 3.7.5 *Wijziging t.b.v. omschakeling / hervestiging naar overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen, teneinde omschakeling naar dan wel hervestiging toe te staan van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte';
- b. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden gesloopt;
- c. het bouwvlak wordt strak om de bestaande bebouwing gelegd, waarbij een absoluut maximum geldt van 1,5 ha.; vergroting naar deze maat is niet toegestaan;
- d. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- g. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- h. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharder);
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- l. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- n. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 3.7.6 *Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;



- c. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt;
- d. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  - 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  - 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- h. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- k. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 3.7.7 *Wijziging semi-agrarisch bedrijf / manege*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in:

- 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf', teneinde één agrarisch verwant bedrijf dan wel één agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan; danwel
  - in de bestemming 'Sport' ten behoeve van één manege;
- mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen, tot een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> (exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken); uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;
  - b. in afwijking van het bepaalde onder 1. gelden er in de gevallen van wijziging in de bestemming 'Sport' ten behoeve van een manege of in de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' ten behoeve van een paardenpension, geen bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte en/of de plicht tot gebruikmaking van bestaande gebouwen. Wel moet bebouwing die niet noodzakelijk is voor de bestemming worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch

waardevolle bebouwing betreft;

- c. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt, dat het is toegestaan nieuwe gebouwen te bouwen, met dien verstande dat er dan in plaats van 750 m<sup>2</sup>, maximaal 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen en gebruik ten behoeve van het bedrijf is toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. niet toegestaan is:
  - 1. buitenopslag, met uitzondering van de opslag van voer en mest, voor zover deze noodzakelijk is binnen de bestemming 'Sport' met de nadere aanduiding 'manege' en de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf', met de nadere aanduiding 'paardenpension';
  - 2. detailhandel;
  - 3. kassen;
  - 4. horeca;
- g. in afwijking van vorenstaande is horeca uitsluitend toegestaan bij een manege en uitsluitend onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de horecafunctie is ondergeschikt en gelieerd aan de manege-activiteiten;
  - 2. horeca mag niet voor anderen dan degenen, die gebruik maken van de manege, worden opengesteld;
  - 3. er zijn geen feesten en partijen toegestaan, die geen directe samenhang hebben met de manege-activiteiten;
- h. in afwijking van vorenstaande is het bij een manege of paardenpension toegestaan om in de vorm van een nevenactiviteit een sociaal maatschappelijke functie (zorgactiviteiten, vormen van resocialisatie) te ontplooiën;
- i. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- k. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- m. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- n. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- p. er wordt een bestemmingsvlak 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' dan wel 'Sport' strak om de bebouwing en voorzieningen (zoals paardenbak) gelegd, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak moet worden verkleind; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt

verwijderd;

- q. de regels van artikel 8 Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf, respectievelijk artikel 18 Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- r. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- s. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- t. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 3.7.8 *Wijziging in pandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen om hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt, dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen; uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- d. overtollige gebouwen, zijnde de gebouwen die niet ten dienste staan aan de vervolgfunctie en die niet vallen binnen de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerkenregeling als vermeld onder b, worden gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- e. niet toegestaan is:
  - 1. buitenopslag;
  - 2. kassen;
  - 3. (detail)handel, alsmede een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (al dan niet t.b.v. een internethandel);
  - 4. horeca;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);

- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. er wordt een bestemmingsvlak artikel 6 Bedrijf strak om de bebouwing gelegd, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede de daar voorkomende bouwwerken, wordt verwijderd;
- l. er wordt een aanduiding 'statische opslag' opgenomen ten behoeve van de in pandige statische opslag;
- m. de regels van artikel 6 Bedrijf, waarbij de in pandige statische opslag wordt geregeld, worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- n. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- o. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 3.7.9 *Wijziging overig niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen, teneinde één overig niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt, dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen; uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;
- b. er wordt maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt, dat het is toegestaan nieuwe gebouwen te bouwen, met dien verstande, dat er dan in plaats van 400 m<sup>2</sup>, maximaal 250 m<sup>2</sup> aan gebouwen is toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. ingeval van een kleinschalig kampeerterrein geldt aanvullend het gestelde in 3.5.2 lid d tot met h;
- g. ingeval een natuurkampeerterrein geldt aanvullend dat:
  1. het natuurkampeerterrein een extensief karakter heeft;
  2. de ontwikkeling gepaard gaat met de ontwikkeling van nieuwe natuur, waarbij de oppervlakte nieuw te realiseren natuur, minimaal gelijk is aan het oppervlak nieuw te realiseren natuurkampeerterrein; hiertoe wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen;

3. naast de ontwikkeling van nieuwe natuur, het terrein ook rondom adequaat landschappelijk wordt ingepast; hiertoe wordt de functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen;
  4. kampeermiddelen en overige voorzieningen (zoals sanitaire voorzieningen of receptie) buiten het bouwvlak zijn alleen gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober toegestaan;
  5. de minimale afstand van een nieuw natuurkampeerterrein tot een reeds bestaand kampeerterrein (al dan niet met stacaravans), kleinschalig kampeerterrein of natuurkampeerterrein dient in beginsel 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- h. het mogen uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 betreffen, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- i. niet toegestaan is:
1. buitenopslag;
  2. detailhandel;
  3. horeca, met uitzondering van horeca welke gelieerd en ondergeschikt is aan een recreatiebedrijf, en niet extern toegankelijk is;
  4. een al dan niet zelfstandig kantoorvoorziening met baliefunctie;
  5. kassen;
- j. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- l. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- n. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- o. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- q. indien er reeds regels in dit bestemmingsplan zijn opgenomen ten behoeve van de op te nemen bestemming, dan zijn die regels van overeenkomstige toepassing;
- r. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- s. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- t. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 4      Agrarisch met waarden - Landschap**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1    Algemeen*

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

- a. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
- b. agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig;
- c. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2, onder c, opgenomen of via een omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels op grond van 4.5 kan worden toegestaan);
- d. ondergeschikte detailhandel;
- e. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is het toegestaan (één van) de bedrijfswoning(en) als plattelandswoning te gebruiken; de regels voor een bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing op een plattelandswoning;
- g. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. erfbeplanting;
- k. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, alsmede bestaande tuinen;
- l. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

#### *4.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

##### **a          Type agrarisch bedrijf**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Voorts is, al dan niet in combinatie hiermee, het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan, overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden' een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

## **b Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak**

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins, parkeerplaatsen, opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn deze voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' en uitsluitend in de vorm van voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verhardingen tot een maximale hoogte van 2,5 m., ten behoeve van de opslag van ruwvoer, voor zover deze opslag noodzakelijk is voor het op het aansluitende bouwvlak aanwezige grondgebonden veehouderijbedrijf en de daarbij behorende verhardingen nodig zijn om die voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken.

## **c Staat van nevenactiviteiten**

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte aan binnen- en buitenruimte is toegestaan. Voor de functie kampeerterrein of dagrecreatie (niet zijnde een horecafunctie) geldt enkel de binnenruimte als maximum aan vloeroppervlak.

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Nevenactiviteit</b>	<b>Adres</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(kt)	kampeerterrein	kampeerterrein met maximaal 25 kampeerplaatsen	n.v.t.	n.v.t.	250 m <sup>2</sup>
(saw-1)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1	Dagrecreatie en in pandige verblijfsrecreatie	Moerstraat	10 (A)	625 m <sup>2</sup>

De bepalingen opgenomen in 4.5.1 zijn onverkort van toepassing op bovenstaande toegestane nevenactiviteiten.

## **d Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. het mag enkel gaan om detailhandel in de vorm van verkoop van op het eigen bedrijf geproduceerde streekeigen producten;
3. maximaal mag 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend en uitsluitend in aanwezige gebouwen;
4. deze oppervlakte wordt meegerekend bij de totale gebruiksoppervlakte die is toegestaan voor nevenactiviteiten.

#### **e Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs- of plattelands-)woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling daarmee vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

#### **f Landschappelijke en natuurwaarden**

Doel is het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' het beleid is gericht op het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' het beleid is gericht op het behoud van het waardevolle reliëf.

#### **g Cultuurhistorische waarden**

Doel is het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling' het beleid is gericht op behoud en versterken van de historische en landschappelijke waarden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur.



## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak', dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

### 4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat voor kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' in 4.2.3 en voor teeltondersteunende voorzieningen in 4.2.5 specifieke regels zijn opgenomen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ingeval er sprake is van de bouw van bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse moet worden aangetoond, dat de uitbreiding stikstofneutraal plaatsvindt;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- d. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m.;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.

### 4.2.3 Bebouwing ter plaatse van 'glastuinbouw'

Aanvullend op het bepaalde in 4.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' de volgende bepalingen:

- a. ingeval er sprake is van uitbreiding van (teeltondersteunende) kassen, moet worden aangetoond, dat de uitbreiding stikstofneutraal plaatsvindt;
- b. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt, dat de bebouwde oppervlakte aan kassen maximaal 3 ha. mag bedragen;
- d. de goothoogte van kassen bedraagt niet meer dan 6 m.;
- e. de hoogte van waterbassins bedraagt niet meer 2,5 m.;
- f. kassen en waterbassins mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- g. de afstand van kassen en waterbassins tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m.;

### 4.2.4 Bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' mag de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', niet meer bedragen dan de bebouwde oppervlakte, die op de peildatum 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning gebaseerd op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

#### 4.2.5 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met een maximale bouwhoogte van 4,5 m.;
  2. buiten de aanduiding 'bouwvlak' in de vorm van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.;
- b. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

#### 4.2.6 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.5;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### 4.2.7 Herbouw bedrijfswoning

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is, dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### 4.2.8 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;

- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### 4.2.9 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen teeltondersteunende voorzieningen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte maximaal 1 m. bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 2 m. bedraagt;
  2. de bouwhoogte van silo's en torensilo's, niet zijnde warmteopslagtanks, watertanks of -bassins, maximaal 20 m. bedraagt;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12 m. bedraagt;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, de bouwhoogte maximaal 1 m. bedraagt;
  2. overigens een bouwhoogte van maximaal 2,5 m. geldt;
  3. sleufsilos, mestsilos, foliemestbassins, paardenbakken, mestzakken en dergelijke voorzieningen zijn niet toegestaan, uitgezonderd waterbassins bij de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' deze uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verhardingen tot een maximale hoogte van 2,5 m., ten behoeve van de opslag van ruwvoer, voor zover deze opslag noodzakelijk is voor het op het aansluitende bouwvlak aanwezige grondgebonden veehouderijbedrijf en de daarbij behorende verhardingen nodig zijn om die voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Omgevingsvergunning grotere hoogte gebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2, lid e en lid f, teneinde grotere hoogtematen voor gebouwen toe te staan, mits:

- a. de hogere hoogtemaat stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
- b. uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken dat dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m. respectievelijk 12 m.

#### *4.3.2 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2, lid d en 4.2.3, lid g, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### *4.3.3 Omgevingsvergunning tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5, teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen in een grotere omvang en/of grotere bouwhoogte buiten de aanduiding 'bouwvlak', één en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m.;
- b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd;
- c. de omvang bedraagt maximaal 1 ha.;
- d. uit onafhankelijk deskundig advies moet blijken dat:
  1. de voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische grondgebonden bedrijfsvoering;
  2. deze voorzieningen geen aanzet zijn tot een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  3. deze voorzieningen tijdelijk zijn, waarbij duidelijk is, dat het inzetten van deze voorziening voor een tijdelijke situatie (maximaal 6 maanden) nuttig wordt geacht;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad, alsmede vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden als opgenomen in 4.1.

#### *4.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken);

- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *4.3.5 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6, onder a, sub 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf en is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning;
- b. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- c. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *4.3.6 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6, onder b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## **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 of enige andere vorm van buitenopslag, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder c en d, dan wel mogelijk gemaakt na verlening van een omgevingsvergunning, als opgenomen in 4.5.1;
- c. horeca, behoudens het bepaalde in 4.1.2, onder c, dan wel mogelijk gemaakt na verlening van een omgevingsvergunning, als opgenomen in 4.5.1;

- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. gebruik als woning met uitzondering van:
  1. de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
  2. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- f. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- g. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- h. 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;
- i. het bewerken, verwerken of vergisten van mest;
- j. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- k. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
  1. volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
  2. bestaande gebouwen met meer dan één bouwlaag, die gebruikt mag worden voor het houden van dieren.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.5.1 Omgevingsvergunning nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde nevenactiviteiten, zoals bedoeld in 4.1.1, onder c, toe te staan in de vorm van:

- semi-agrarisch activiteiten;
- inpandige statische opslag;
- dagrecreatie;
- verblijfsrecreatie, waaronder bed & breakfast, kampeerboerderij en vakantieappartementen of andere vormen van (groeps)accommodatie binnen bebouwing, niet zijnde een (kleinschalig) kampeerterrein;
- sociaal-maatschappelijke functies, waaronder een zorgboerderij en vormen van resocialisatie;
- educatie, waaronder rondleidingen;
- vergaderfaciliteiten;
- verkoop van streek eigenproducten anders dan bedoeld in 4.1.2 onder d;

waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de oppervlakte die mag worden gebruikt voor deze nevenactiviteiten, bedraagt niet meer dan 250 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag en semi-agrarische functies niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de verkoopvloeroppervlakte van de verkoop streekeigen producten niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de oppervlakte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke functies, waarbij de zorgactiviteiten c.q. resocialisatie onderdeel uitmaken van de agrarische bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> aan binnenruimte. Dit betreffen binnenruimten, welke hoofdzakelijk ten behoeve van de sociaal-maatschappelijke functies worden ingezet (zoals ontvangst-, rust-, educatieruimten);
- b. het combineren van nevenactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. Ingeval één van de nevenfuncties betrekking heeft op

in pandige statische opslag of semi-agrarische functies, mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;

- c. de in pandige nevenactiviteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in aanwezige gebouwen; nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- d. nevenactiviteiten mogen uitsluitend milieucategorie 1 en 2 betreffen, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. detailhandel, anders dan opgenomen in 4.1.2 onder d, of de verkoop van streekeigen producten, zoals bedoeld in deze bepaling, is niet toegestaan;
- f. in geval van verblijfsrecreatie geldt een maximum van 10 verblijfsplaatsen, waarbij er ter plaatse van de specifieke aanduiding saw - 1 (perceel Moerstraat 10), in afwijking van dit artikellid, geen maximum aantal verblijfsplaatsen van toepassing is;
- g. dagrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan tussen zonsopgang en zonsondergang;
- h. voor horeca geldt dat deze alleen is toegestaan als ondersteunende horeca bij een, ingevolge deze regeling, toegestane nevenactiviteit, waarbij deze niet mag worden opengesteld voor anderen dan degenen, die gebruik maken van die nevenactiviteit;
- i. buitenopslag ten dienste van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
- j. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- l. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- m. de nevenactiviteit niet plaats vindt in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

#### 4.5.2 *Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2, onder c, teneinde kleinschalig kamperen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire, dagrecreatieve (slechtweer)-voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de activiteiten worden uitgeoefend in een bestaand gebouw; nieuwbouw is uitsluitend toegestaan, indien aangetoond wordt, dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een aanwezig gebouw;
- c. er geldt een maximaal gebruiksvloeroppervlakte van gebouwen (niet zijnde de kampeermiddelen) van 250 m<sup>2</sup>;
- d. plaatsing van kampeermiddelen wordt jaarrond toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en/of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet is toegestaan;
- e. het betreft maximaal 25 plaatsen;
- f. de kampeerplaatsen dienen binnen 100 m. van het bijbehorende bouwvlak gelegen te zijn;
- g. de minimale afstand van een nieuw kleinschalig kampeerterrein tot een reeds bestaand kampeerterrein (al dan niet met stacaravans), kleinschalig kampeerterrein of natuurkampeerterrein dient in beginsel 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- h. dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen en horeca-voorzieningen zijn mogelijk voor zover deze:
  1. gelieerd en ondergeschikt zijn aan het kleinschalige kampeerterrein;
  2. actief zijn tussen zonsop- en ondergang;

3. vorm krijgen binnen het totaal oppervlak aan gebouwen / centrale voorzieningen dat bij kleinschalige kampeerterreinen is toegestaan, waarbij ten dienste van deze functies (al dan niet via een combinatie daarvan) in totaal maximaal 250 m<sup>2</sup> aan binnen- en buitenruimte mag worden ingezet;
4. de voorziening mogen niet worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de kampeervoorziening;
  - i. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
  - j. er is vanuit milieuoogpunt (o.m. geur, gebruik bestrijdingsmiddelen) sprake van een goed verblijfsklimaat voor de nevenactiviteit;
  - k. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
  - l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
  - m. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
  - n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



#### 4.5.3 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, onder f, teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs- of plattelands)woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### 4.5.4 *Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, onder g, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning of plattelandswoning of plattelandswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs- of plattelands)woningen waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### 4.5.5 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;

- c. de totaal toegestane oppervlakte welke als woonruimte mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de afhankelijke woonruimte, waaronder voor het aspect geur;
- g. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig aanvaardbaar, waarbij in ieder geval moet zijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, danwel hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

#### **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 omgevingsvergunnings-plichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

##### *4.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

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

- a. welke plaats vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het betreffen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m.;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- d. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- e. 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. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 4.6.4 weergegeven.

##### *4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan</b>	- er mogen geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, die natuurontwikkeling als te

<p><b>100 m<sup>2</sup></b>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'.</p>	<p>realiseren ecologische verbindingzones in de nabije of verre toekomst frustreren;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li> <li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<p><b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li> <li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<p><b>het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</li> </ul>
<p><b>het dempen van poelen, sloten en greppels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</li> </ul>
<p><b>het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter</b></p> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de functieaanduiding 'boomteelt' (bm);</li> <li>- indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</li> </ul>
<p><b>vellen of rooien van houtgewas</b></p> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;</li> </ul>

en werkzaamheden is vereist: - ter plaatse van de functieaanduiding 'boomteelt' (bm);	
<b>het wijzigen van de perceelsindeling</b> , zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingszone – omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';	- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.7.1 Wijziging t.b.v. vergroting / vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', dat door uitbreiding of vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' komt te liggen, mag uitsluitend worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast en, blijkens advies van het waterschap, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem;
- b. 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'; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- c. de maximale omvang na de vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt:
  1. voor een grondgeboden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, 2 ha.;
  2. voor een grondgebonden veehouderij 1,5 ha.;
waarbij als voorwaarde geldt, dat op basis van een ingewonnen advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt aangetoond, dat er na de gevraagde uitbreiding sprake zal zijn van een grondgebonden, volwaardig agrarische bedrijf;
- d. voor een intensieve veehouderij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een vormverandering of uitbreiding tot een totale omvang van 1,5 ha. toegestaan, mits:
    - dit ten behoeve van duurzaamheidsaspecten vereist is, zoals de toepassing van luchtwassers en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel;
    - er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;
    - hierbij ten minste 10% van de aanduiding 'bouwvlak' op het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
  4. voor een duurzame locatie geldt het volgende:
    - er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig, die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
    - er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;

- de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- e. voor glastuinbouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag die aanduiding 'glastuinbouw' en/of het binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden:
- de aanduiding 'glastuinbouw' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 3 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
  - er kan een uitbreiding van het binnen de aanduiding 'glastuinbouw' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakkingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 0,75 ha.;
- f. vormverandering van het bouwvlak van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan; vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan;
- g. ingeval de uitbreiding of vormverandering is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen, dan moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- daarnaast gelden in alle gevallen de volgende voorwaarden:
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van het bouwvlak wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- l. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- n. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### *4.7.2 Wijziging t.b.v. voorzieningen ten dienste van een grondgebonden veehouderij buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen, teneinde bij een grondgebonden veehouderij voorzieningen voor de opslag van ruwvoer, zijnde bouwwerken geen gebouw zijnde, toe te staan buiten een agrarisch bouwvlak door middel van het opnemen van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit onafhankelijk deskundig advies blijkt dat;
  1. de voorzieningen noodzakelijk zijn uit het oogpunt van een doelmatige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  2. het fysiek onmogelijk is, althans vanuit een doelmatige bedrijfsvoering niet gewenst is, om voorzieningen ten behoeve van de opslag van ruwvoer binnen het agrarisch bouwvlak, waarvan de voorziening ten dienste staat, te realiseren;
- b. het gebied met de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' ligt aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak, waarvan de voorziening ten dienste staat;
- c. de omvang van het gebied met de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' is een aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' alleen toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast en, blijkens advies van het waterschap, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- f. de opneming van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 4.7.3 *Wijziging t.b.v. omschakeling / hervestiging naar grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen, teneinde omschakeling naar dan wel hervestiging toe te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het verwijderen van de ter plaatse op een bouwvlak aanwezige aanduiding 'glastuinbouw' c.q. 'intensieve veehouderij' c.q. 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' c.q. 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' c.q. 'specifiek vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte';
- b. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden gesloopt;
- c. de maximale omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt:
  1. voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, 2 ha.;
  2. voor een grondgebonden veehouderij 1,5 ha.

Indien sprake is van vormverandering of vergroting van het bestaande, om te schakelen bouwvlak, dient aanvullend te worden voldaan aan de bepalingen in 4.7.1;

- d. er dient op eigen terrein, binnen het bouwvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het dient om een (een aanzet tot) een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf te gaan; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;
- g. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- h. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharderen);
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- l. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- n. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 4.7.4 *Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt;

- d. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieureggeving (w.o. geur);
- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- h. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- k. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 4.7.5 Wijziging semi-agrarisch bedrijf / manege

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in:

- 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf', teneinde één agrarisch verwant bedrijf dan wel één agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan; danwel
  - in de bestemming 'Sport' ten behoeve van één manege;
- mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen, tot een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> (exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken); uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;
  - b. in afwijking van het bepaalde onder 1. gelden er in de gevallen van wijziging in de bestemming 'Sport' ten behoeve van een manege of in de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' ten behoeve van een paardenpension, geen bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte en/of de plicht tot gebruikmaking van bestaande gebouwen. Wel moet bebouwing die niet noodzakelijk is voor de bestemming worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;



- c. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt, dat het is toegestaan nieuwe gebouwen te bouwen, met dien verstande dat er dan in plaats van 750 m<sup>2</sup>, maximaal 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen en gebruik ten behoeve van het bedrijf is toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. niet toegestaan is:
  - 1. buitenopslag, met uitzondering van de opslag van voer en mest, voor zover deze noodzakelijk is binnen de bestemming 'Sport' met de nadere aanduiding 'manege' en de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf', met de nadere aanduiding 'paardenpension';
  - 2. detailhandel;
  - 3. kassen;
  - 4. horeca
- g. in afwijking van vorenstaande is horeca uitsluitend toegestaan bij een manege en uitsluitend onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de horecafunctie is ondergeschikt en gelieerd aan de manege-activiteiten;
  - 2. horeca mag niet voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de manege worden opgesteld;
  - 3. er zijn geen feesten en partijen toegestaan, die geen directe samenhang hebben met de manege-activiteiten;
- h. in afwijking van vorenstaande is het bij een manege of paardenpension toegestaan om in de vorm van een nevenactiviteit een sociaal maatschappelijke functie (zorgactiviteiten, vormen van resocialisatie) te ontplooiën;
- i. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- k. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- m. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- n. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- p. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- q. er wordt een bestemmingsvlak 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' danwel 'Sport' strak om de bebouwing en voorzieningen (zoals paardenbak) gelegd, waarbij de omvang van het

bestemmingsvlak moet worden verkleind; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;

- r. de regels van artikel 8 Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf respectievelijk artikel 18 Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- s. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- t. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
- u. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 4.7.6 *Wijziging inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen om hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen; uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- d. overtollige gebouwen, zijnde de gebouwen die niet ten dienste staan aan de vervolgfunctie en die niet vallen binnen de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerkenregeling, als vermeld onder b, worden gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag;
  2. kassen;
  3. (detail)handel, alsmede een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (al dan niet t.b.v. een internethandel);
  4. horeca
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. er wordt een bestemmingsvlak artikel 6 Bedrijf strak om de bebouwing gelegd, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede de daar voorkomende bouwwerken wordt verwijderd;
- l. er wordt een aanduiding 'statische opslag' opgenomen ten behoeve van de inpandige statische opslag;
- m. de regels van artikel 6 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard, waarbij de inpandige statische opslag wordt geregeld;
- n. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- o. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;

2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 4.7.7 *Wijziging overig niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen, teneinde één overig niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt, dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen; uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;
- b. er wordt maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt, dat het is toegestaan nieuwe gebouwen te bouwen, met dien verstande, dat er dan in plaats van 400 m<sup>2</sup>, maximaal 250 m<sup>2</sup> aan gebouwen is toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. ingeval van een kleinschalig kampeerterrein geldt aanvullend het gestelde in 4.5.2 lid d tot met h;
- g. ingeval een natuurkampeerterrein geldt aanvullend dat:
  1. het natuurkampeerterrein een extensief karakter heeft;
  2. de ontwikkeling gepaard gaat met de ontwikkeling van nieuwe natuur, waarbij de oppervlakte nieuw te realiseren natuur, minimaal gelijk is aan het oppervlak nieuw te realiseren natuurkampeerterrein; hiertoe wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen;
  3. naast de ontwikkeling van nieuwe natuur, het terrein ook rondom adequaat landschappelijk wordt ingepast, hiertoe wordt de functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen;
  4. kampeermiddelen en overige voorzieningen (zoals sanitaire voorzieningen of receptie) buiten het bouwvlak zijn alleen gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober toegestaan;
  5. de minimale afstand van een nieuw natuurkampeerterrein tot een reeds bestaand kampeerterrein (al dan niet met stacaravans), kleinschalig kampeerterrein of natuurkampeerterrein dient in beginsel 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- h. het mogen uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 betreffen, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- i. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag;
  2. detailhandel;

3. horeca, met uitzondering van horeca welke gelieerd en ondergeschikt is aan een recreatiebedrijf, en niet extern toegankelijk is;
  4. een al dan niet zelfstandig kantoorvoorziening met baliefunctie;
  5. kassen;
- j. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
  - k. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
  - l. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
  - m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
  - n. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
  - o. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
  - p. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
  - q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  - r. er wordt een bestemmingsvlak strak om de bebouwing gelegd, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
  - s. indien er reeds regels in dit bestemmingsplan zijn opgenomen ten behoeve van de op te nemen bestemming, dan zijn die regels van overeenkomstige toepassing;
  - t. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
  - u. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
  - v. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
    1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
    2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
    3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 4.7.8 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- c. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken, dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;

- f. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 5      Agrarisch met waarden - Natuur**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1    Algemeen*

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

- a.    behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de EHS;
- b.    agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig;
- c.    behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- d.    water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e.    extensief dagrecreatief medegebruik;
- f.    erfbeplanting;
- g.    landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, en overeenkomstig de in 5.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

#### *5.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

#### **a          Voorzieningen**

Voorzieningen, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins, parkeerplaatsen en opslag e.d. zijn niet toegestaan.

#### **b          Natuurwaarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1.    ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Algemeen*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming en uitsluitend in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *5.2.2    Teeltondersteunende voorzieningen*

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a.    uitsluitend zijn tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.

#### *5.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, geen teeltondersteunende voorzieningen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a.    de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.;

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

### 5.3.1 *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:

- 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. detailhandel;
- c. horeca;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben;
- f. het bewerken, verwerken of vergisten van mest;
- g. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende voorzieningen;

## 5.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 5.4.1 *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 5.4.4. opgenomen omgevingsvergunnings-plichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

### 5.4.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaats hebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het betreffen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m.;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- d. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- e. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.



### 5.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien na een belangenafweging blijkt, dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 5.4.4 weergegeven.

### 5.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li> <li>- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de waarden van de EHS en de ontwikkeling tot natuur;</li> <li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<b>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> </ul>
<b>het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> </ul>
<b>het omzetten van grasland in bouwland/ scheuren grasland</b>  Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de functieaanduiding 'boomteelt' (bm);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het graslandareaal ten behoeve van weidevogels;</li> </ul>
<b>het dempen van poelen, sloten en greppels, het aanleggen van drainage, het verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting zijn van de grondwaterafhankelijke natuur;</li> <li>- er mag geen onevenredige aantasting zijn van het belang van waterberging;</li> </ul>
<b>het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter</b>  Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de functieaanduiding 'boomteelt' (bm);</li> <li>- indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijk waardevolle openheid;</li> </ul>
<b>vellen of rooien van houtgewas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en</li> </ul>

Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - ter plaatse van de functieaanduiding 'boomteelt' (bm);	natuurwaarden;
<b>het wijzigen van de perceelsindeling</b> , zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling'.	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur;

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.5.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- c. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken, dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;
- f. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend dat :
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. er een verantwoording is opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- niet-agrarische bedrijven, zoals opgenomen in 6.1.2 onder a;
- aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- erfbeplanting;
- landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelssluitingen, en overeenkomstig de in 6.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

##### a Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen aanvullend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Schildersbedrijf	Achterstraat	2A/B	400
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - 2	Statische opslag	Achterstraat	9	1.500
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	Statische opslag	Baarschotsestraat	3	900
(sb-4)	specifieke vorm van bedrijf - 4	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden)	Bavelstraat	8(A)	755
(sb-5)	specifieke vorm van bedrijf - 5	Catering	Berkenstraat	2	1.700
(sb-6)	specifieke vorm van bedrijf - 6	Groothandel in banden	Bredaseweg	162	935
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden)	Eindsepad	12	2.067

(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf – 8	Autoschadebedrijf en – spuiterij	Heikantsestraat	42 (A)	822
(sb-9)	Specifieke vorm van bedrijf – 9	Bedrijfsverzamelgebouw cat. 1 en 2	Hespelaar	30	1.120
(sb-10)	specifieke vorm van bedrijf – 10	Transportbedrijf	Hoge Dijk	3	804
(sb-11)	specifieke vorm van bedrijf – 11	Transportbedrijf	Hoge Dijk	22A / 22B / 24	473
(sb-12)	specifieke vorm van bedrijf – 12	Autoherstelbedrijf	Hoogstraat	106 / 106 B	667
(sb-13)	specifieke vorm van bedrijf – 13	Agrarisch toeleveringsbedrijf	Provincialeweg	30	4.200
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf – 14	Rietdekker	Provincialeweg	53	489
(sb-15)	specifieke vorm van bedrijf – 15	Metaalbewerkingbedrijf	Provincialeweg	57 / 59	333
(sb-16)	specifieke vorm van bedrijf – 16	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden)	Provincialeweg	63	337
(sb-17)	specifieke vorm van bedrijf – 17	Metaalbewerkingbedrijf	Provincialeweg	64	139
(sb-18)	specifieke vorm van bedrijf – 18	Statische opslag	Provincialeweg	65	350
(sb-19)	specifieke vorm van bedrijf – 19	Statische opslag	Provincialeweg	73 A	200
(sb-20)	specifieke vorm van bedrijf – 20	Statische opslag	Provincialeweg	76 A	1.278
(sb-21)	specifieke vorm van bedrijf – 21	Kapsalon	Provincialeweg	79	175
(sb-22)	specifieke vorm van bedrijf – 22	Horeca categorie 1 en groot- en detailhandel in decoratieartikelen	Provincialeweg	85	330
(sb-23)	specifieke vorm van bedrijf – 23	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden) met verkooppunt brandstoffen zonder LPG	Provincialeweg	98	850
(sb-24)	specifieke	Aannemersbe-	Provinciale-	111	800

	vorm van bedrijf – 24	drijf en groot- handel in civieltechnische producten	weg		
(sb-25)	specifieke vorm van bedrijf – 25	Elektrotech- nisch installatie- bedrijf	Provinciale- weg	116 / 116 A	350
(sb-26)	specifieke vorm van bedrijf – 26	Statische opslag	Provinciale- weg	141/ 141 A	500
(sb-27)	specifieke vorm van bedrijf – 27	Leerverwer- kingsbedrijf	Provinciale- weg	122	807
(sb-28)	specifieke vorm van bedrijf – 28	Statische opslag	Provinciale- weg	122 A	600
(sb-29)	specifieke vorm van bedrijf – 29	Handel- en verkoop hekwerken	Provinciale- weg	124 / 126	1.466
(sb-30)	specifieke vorm van bedrijf – 30	Groothandel in hout	Provinciale- weg	154	609
(sb-31)	specifieke vorm van bedrijf – 31	Groothandel in cosmetica	Provinciale- weg	193	251
(sb-32)	specifieke vorm van bedrijf – 32	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerk- zaamheden)	Provinciale- weg	194 / 194 A	750
(sb-33)	specifieke vorm van bedrijf – 33	Bakkerij	Provinciale- weg	203	235
(sb-34)	specifieke vorm van bedrijf – 34	Opslag verhuurbedrijf in materiaal voor horeca en evenementen	Provinciale- weg	211	1.000
(sb-35)	specifieke vorm van bedrijf – 35	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerk- zaamheden)	Rijksweg	50 (A)	494
(sb-36)	specifieke vorm van bedrijf – 36	Verkooppunt brandstoffen met LPG met daaraan gelieerde en ondergeschikte detailhandel	Rijksweg A 27	15	225
(sb-37)	specifieke vorm van bedrijf – 37	Verkooppunt brandstoffen met LPG met daaraan gelieerde en ondergeschikte detailhandel	Rijksweg A 27	22	273
(sb-37)	specifieke vorm van bedrijf – 37	Verkooppunt brandstoffen met LPG met	Rijksweg A 59	6	273

		daaraan gelieerde en ondergeschikte detailhandel			
(sb-39)	specifieke vorm van bedrijf – 39	Aannemersbedrijf	Ruiterspoor	47	892
(sb-40)	specifieke vorm van bedrijf – 40	Statische opslag	Tilburgsebaan	7	604
(sb-41)	specifieke vorm van bedrijf – 41	Metaalbewerkingbedrijf	Vrachelsestraat	58	704
(sb-42)	specifieke vorm van bedrijf – 42	Meubelfabriek	Vrachelsestraat	62 + 64	1.948
(sb-43)	specifieke vorm van bedrijf – 43	Metaalhandelbedrijf	Vraggelse	15A	675

## **b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **6.2 Bouwregels**

### *6.2.1 Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### *6.2.2 Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  - 1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  - 2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.Indien de perceelsgrens is gelegen in water worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

#### 6.2.3 *Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 6.1.2 onder a is opgenomen.

#### 6.2.4 *Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' dient de bedrijfswoning in één van de bedrijfsgebouwen te worden opgericht;
  - 4. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  - 1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  - 2. bij monumenten het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  - 3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### 6.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### 6.2.6 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### 6.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 m.;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  - 1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  - 2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

### 6.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 6.3.1 *Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### 6.3.2 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op een andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### 6.3.3 *Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:



- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- b. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning, waaronder voor het aspect geur;
- c. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar;
- d. de situering van de woning is milieukundig aanvaardbaar, waarbij in ieder geval moet zijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, danwel hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *6.3.4 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4, onder b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## **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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel en horeca, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder a, waarbij bij een verkooppunt brandstoffen (met of zonder LPG), daaraan ondergeschikte detailhandel van andere goederen is toegestaan, tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. gebruik als woning met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;

- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 24' (Provincialeweg 111) mogen, met uitzondering van de bedrijfswoning, gebouwen niet als zodanig worden gebruikt, dat deze in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij als geurgevoelig object moeten worden beschouwd.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1, teneinde een andere vorm van een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van het niet-agrarisch bedrijf heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 6.1.2 onder a opgenomen bedrijf;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimteslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  - 1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  - 2. detailhandel;
  - 3. horeca;
  - 4. kassen;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- l. 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;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### *6.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1, onder d, teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van  $50 \text{ m}^2$ ;

- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### 6.5.3 *Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1, onder e, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### 6.5.4 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de afhankelijke woonruimte, waaronder voor het aspect geur;
- g. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig aanvaardbaar, waarbij in ieder geval moet zijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, danwel hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalst. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## 6.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 6.6.1 *Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;

2. de extra woning is uitsluitend toegestaan indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van het bestemmingsvlak wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven, als opgenomen in 7.1.2, onder a;
- b. nutsvoorzieningen in de vorm van gebouwen, bouwwerken en bovengrondse en ondergrondse leidingen;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. erfbeplanting;
- e. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsont-sluitingen, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en overeenkomstig de in 7.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1, onder a:

##### a Staat van nutsbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de nutsbedrijven genoemd in de navolgende Staat van nutsbedrijven:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>/ %)</b>	<b>Goot-hoogte (m)</b>
(sb-n1)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 1	Pompvoorziening	Groenendijk	27	25 %	6
(sb-n2)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 2	Transformatie-station	Hoge Dijk	42	25 %	9
(sb-n3)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 3	Telecommuni-catiemast / UMTS zendmast	Kalbergse-weg	3	100 %	nvt
(sb-n4)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 4	Drinkwaterpro-ductiebedrijf	Oude Bredasebaan	10	25 %	7
(sb-n5)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 5	Transformatie-station	Parallelweg	8	25 %	9
(sb-n6)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 6	Pompstation brandstof	Provinciale-weg	241	25 %	6
(sb-n7)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 7	Pompstation brandstof	Provinciale-weg	243/ 245	25 %	6
(sb-n8)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 8	Telecommuni-catiemast / UMTS zendmast	Rijksweg	211	100 %	nvt
(sb-n9)	specifieke vorm van bedrijf –	Rioolwaterzuive-ringsinstallatie	Statendam	90	25 %	6

	nuts 9					
(sb-n10)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 10	Drinkwaterproductiebedrijf	Wethouder van Dijklaan	13	25 %	7
(sb-n11)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 11	Afsluitervoorziening t.b.v. aardgastransportleiding	Rijsdijk	Ong.	10 m <sup>2</sup>	4
(sb-n12)	specifieke vorm van bedrijf – nuts 12	Telecommuni- catiemast / UMTS zendmast	Heikant	2	100 %	nvt

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### 7.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  - 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  - 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;
Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan de goothoogte, zoals die is opgenomen in 7.1.2, onder a;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 7.1.2, onder a, is opgenomen; ingeval van een bebouwingspercentage wordt dit percentage berekend over de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' en niet over het gehele bestemmingsvlak;
- Voor gebouwen die niet zijn opgenomen in 7.1.2, onder a. geldt de bestaande maatvoering als maximum.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 3,5 m.;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

### 7.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

## **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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel of horeca;
- c. gebruik als woning;
- d. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.



## Artikel 8 Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- semi-agrarische bedrijven, zoals opgenomen in 8.1.2, onder a;
- aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- erfplanting;
- landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 8.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 8.1.1:

##### a Staat van semi-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen aanvullend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van semi-agrarische bedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(sb-44)	specifieke vorm van bedrijf - 44	Grondverzet en Loonwerkbedrijf	Achterstraat	28	567
(sb-45)	specifieke vorm van bedrijf - 45	Paardenpension	Bavelstraat	11	1.690
(sb-46)	specifieke vorm van bedrijf - 46	Hoveniersbedrijf	Bavelstraat	33 (A)	1.190
(sb-47)	specifieke vorm van bedrijf - 47	Hoveniersbedrijf	Berkenstraat	27	900
(sb-48)	specifieke vorm van bedrijf - 48	Loonwerkbedrijf	Dordrechtse-weg	13+15	670
(sb-49)	specifieke vorm van bedrijf - 49	Loonwerkbedrijf	Eindsepad	7 (A)	9.068
(sb-50)	specifieke vorm van bedrijf - 50	Hoveniersbedrijf	Eindsepad	14	300
(sb-51)	specifieke vorm van bedrijf - 51	Hoveniersbedrijf	Groenendijk	35	1.500
(sb-52)	specifieke vorm van bedrijf - 52	Loonwerkbedrijf	Groenestraat	22	1.250
(sb-53)	specifieke vorm van bedrijf - 53	Loonwerkbedrijf	Heistraat	20	1.527
(sb-54)	specifieke vorm van bedrijf - 54	Hoveniersbedrijf	Houtsesteeg	3	300
(sb-55)	specifieke vorm van bedrijf - 55	Hoveniersbedrijf	Meerberg	12	412
(sb-56)	specifieke vorm	Loonwerkbedrijf	Moerstraat	9 (A)	1.694

	van bedrijf - 56				
(sb-57)	specifieke vorm van bedrijf - 57	Hoveniersbedrijf	Provincialeweg	108 A	850
(sb-58)	specifieke vorm van bedrijf - 58	Honden en/of kattenpension	Rijksweg	31	140
(sb-59)	specifieke vorm van bedrijf - 59	Composteringsinrichting	Statendamweg	100	3.000
(sb-60)	specifieke vorm van bedrijf - 60	Paardenpension	Steenovensebaan	20	1.000
(sb-61)	specifieke vorm van bedrijf - 61	Paardenpension, met als nevenactiviteit zorg en resocialisatie	Steenovensebaan	39	1.760
(sb-62)	specifieke vorm van bedrijf - 62	Honden en/of kattenpension met als nevenactiviteit een hondentrimsalon	Ter Aalst	9	875
(sb-63)	specifieke vorm van bedrijf - 63	Loonwerkbedrijf	Vrachelsestraat	60	682
(sb-64)	Specifieke vorm van bedrijf - 64	Dierenartspraktijk	Hoogstraat	98 (A)	800

## **b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **8.2 Bouwregels**

### *8.2.1 Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### 8.2.2 *Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

### 8.2.3 *Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 8.1.2 onder a is opgenomen.

### 8.2.4 *Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwwak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' dient de bedrijfswoning in één van de bedrijfsgebouwen, en daarmee binnen het in artikel 8.1.2.a. genoemde oppervlakte, te worden opgericht;
  4. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.4;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

### 8.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

### 8.2.6 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

### 8.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 m.;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

## 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 8.3.1 *Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

### 8.3.2 *Omgevingsvergunning grotere oppervlakte bebouwing*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in 8.2.3, onder c, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 8.1.2, onder a opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. een hiertoe noodzakelijke uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan;
- c. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag het passend is op de locatie en in de omgeving;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- g. de uitbreiding is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- een leefklimaat) aanvaardbaar;
- h. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- i. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

- j. 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;
- k. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### *8.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op een andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### *8.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.4, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf en is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning;
- b. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar;
- c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning, waaronder voor het aspect geur;
- d. de situering van de woning is milieukundig aanvaardbaar, waarbij in ieder geval moet zijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, danwel hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- g. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### *8.3.5 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.4, onder b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## **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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel en horeca, behoudens het bepaalde in 8.1.2 onder a;
- c. gebruik als woning met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

## **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *8.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van semi-agrarisch bedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1, teneinde een andere vorm van een semi-agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van semi-agrarisch bedrijf heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 8.1.2 onder a opgenomen bedrijf;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  2. detailhandel;
  3. horeca;
  4. kassen;

- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- k. 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;
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### 8.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1, onder d, teneinde een bed en breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### 8.5.3 *Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1, onder e, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

### 8.5.4 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

### 8.5.5 *Omgevingsvergunning sociaal maatschappelijke functies bij paardenpension*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 8.1.2, onder a, teneinde sociaal-maatschappelijke functies, (zoals een zorgboerderij en vormen van resocialisatie), toe te staan als nevenactiviteit bij een paardenpension, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gehele paardenpension mag worden ingezet voor deze nevenactiviteit, met dien verstande dat de binnenruimte welke uitsluitend ten behoeve van de sociaal-maatschappelijke functie wordt ingezet (zoals ontvangst-, rust-, educatieruimte), niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>;



- b. de nevenactiviteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in aanwezige gebouwen; nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- c. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- e. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

## 8.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 8.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van het bestemmingsvlak wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;

- m. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 9 Detailhandel

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Algemeen

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel zoals opgenomen in 9.1.2, onder a;
- aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- erfplanting;
- landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 9.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 9.1.1:

##### a Staat van detailhandelsbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van detailhandelsbedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(sdh-1)	specifieke vorm van detailhandel - 1	Tuincentrum, met daaraan gelieerde en ondergeschikte horeca, en verkoop van consumenten-vuurwerk	Heistraat	47 (A)	7.325
(sdh-2)	specifieke vorm van detailhandel – 2	Bloemen, planten, woningdecoratie en –inrichting	Provinciale-weg	88 A	260

##### b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

- er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- buitenopslag ten dienste van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
- horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
- de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;

7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig (w.o. afwikkeling verkeer) en milieukundig (w.o. geur) aanvaardbaar;
9. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving, waaronder voor het aspect geur;
10. de activiteit niet plaats vindt in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **9.2    Bouwregels**

### *9.2.1   Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### *9.2.2   Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

### *9.2.3   Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 9.1.2, onder a, is opgenomen.

### *9.2.4   Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;

- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### 9.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### 9.2.6 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### 9.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 m.;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  - 1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  - 2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

### 9.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 9.3.1 *Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### 9.3.2 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### *9.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.4, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- b. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- c. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### *9.3.4 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.4, lid b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## **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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;

- b. een supermarkt;
- c. horeca, behoudens het bepaalde in 9.1.2, onder a.;
- d. gebruik als woning met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- e. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- f. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- g. een seksinrichting;
- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- i. risicovolle inrichtingen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben, die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1, teneinde een andere vorm van detailhandel toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van detailhandel heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 9.1.2 onder a opgenomen vorm van detailhandel;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  2. horeca;
  3. kassen;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- l. 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;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### 9.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1, onder e, teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *9.5.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1, onder f, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object, waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### *9.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;



- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## 9.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- h. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” wordt voldaan;
- k. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ of ‘Leiding – Olie’ geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 10 Cultuur en ontspanning

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

#### 10.1.1 Algemeen

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden van cultuur en ontspanning, zoals opgenomen in 10.1.2, onder a;
- b. aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. erfbeplanting;
- g. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, en overeenkomstig de in 10.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 10.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1.1:

##### a Staat van doeleinden van cultuur en ontspanning

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend de volgende bedrijven toegestaan genoemd in de navolgende Staat van doeleinden van cultuur en ontspanning en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(sco-1)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1	Kunstatelier	Groenestraat	3 + 5	400
(sco-2)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning – 2	Beeldentuin, openluchttheater	Groenendijk	Ong	0

##### b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **10.2 Bouwregels**

### *10.2.1 Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### *10.2.2 Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

### *10.2.3 Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 10.1.2, onder a, is opgenomen.

### *10.2.4 Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;

- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### *10.2.5 Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### *10.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

### *10.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 m.;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

## **10.3 Afwijken van de bouwregels**

### *10.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

### *10.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### 10.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.4, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### 10.3.4 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.4, lid b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## 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:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel, anders dan ondergeschikte en ondersteunende, aan de functie gerelateerde verkoop;
- c. horeca;
- d. gebruik als woning met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- e. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- f. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- g. een seksinrichting;
- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- i. risicovolle inrichtingen;

- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

## 10.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 10.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van cultuur en ontspanning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1, teneinde een andere vorm van cultuur en ontspanning toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van cultuur en ontspanning heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 10.1.2 onder a opgenomen vorm van cultuur en ontspanning;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  - 1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  - 2. detailhandel;
  - 3. horeca;
  - 4. kassen;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- l. 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;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### 10.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1, onder e, teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;



- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *10.5.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1, onder f, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object, waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### *10.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1 en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## 10.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 10.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 11    Groen**

### **11.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. voorzieningen voor langzaamverkeer;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstobjecten;
- i. ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. (voorzieningen voor) ambulante detailhandel;
- l.abri's;
- m. vlonders, steigers en (voetgangers)bruggen.

### **11.2    Bouwregels**

#### *11.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogenabri's en nutsvoorzieningen worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 10 m<sup>2</sup> per gebouw en een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 m.;
- b. voor het overige mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

#### *11.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 15 m.;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidwerende voorzieningen), mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **11.3    Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van voorzieningen van verkeer en verblijf (waaronder parkeren en inritten), met uitzondering van de in lid 1 wel toegestane voorzieningen voor langzaamverkeer.

#### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.3 voor het aanleggen van voorzieningen voor verkeer en verblijf (waaronder parkeren en inritten), met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet in onevenredige mate wordt geschaad;
- b. de voorzieningen voor verkeer en verblijf (waaronder parkeren en inritten) noodzakelijk zijn uit een oogpunt van verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- c. de aanleg van de voorzieningen voor verkeer en verblijf (waaronder parkeren en inritten) geen zodanige invloed op de aanwezige groenstructuur mag hebben, dat deze groenstructuur daardoor onevenredig schade wordt toegebracht en de gebruiksmogelijkheden ervan in overwegende mate worden beperkt;
- d. er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en – kwantiteit);
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt beperkt.

## Artikel 12 Horeca

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

#### 12.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, zoals opgenomen in 12.1.2 onder a;
- b. aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. erfbeplanting;
- g. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 12.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

##### a Staat van horecabedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van horecabedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Horeca-categorie</b>	<b>Straat</b>	<b>Huis-nummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	1	Bergsebaan	37	1.000
(sh-2)	specifieke vorm van horeca – 2	1	Hoogstraat	96 (A)	391
(sh-3)	specifieke vorm van horeca – 3	1	Ketenbaan	2	675
(sh-4)	specifieke vorm van horeca – 4	1	Ruiterspoor	71 + 73	355
(sh-5)	specifieke vorm van horeca – 5	1	Veekestraat	19 (A)	515

##### b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;

6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **12.2 Bouwregels**

### *12.2.1 Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### *12.2.2 Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

### *12.2.3 Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 12.1.2, onder a, is opgenomen.

### *12.2.4 Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' dient de bedrijfswoning in één van de bedrijfsgebouwen, en daarmee binnen het in artikel 12.1.2, onder a, genoemde oppervlakte, te worden opgericht;
  4. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:

1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning, worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### *12.2.5 Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### *12.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### *12.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 m.;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *12.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;

- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### *12.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *12.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.4, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- b. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- c. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *12.3.4 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.4, lid b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## **12.4 Specifieke gebruiksregels**

### *12.4.1 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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 12.1.2, onder a;
- c. gebruik als woning, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

## 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1, teneinde een aan andere vorm van horeca toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van horeca heeft maximaal horeca-categorie 3;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 12.1.2, onder a, opgenomen vorm van horeca;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  2. detailhandel;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (o.a. geur);
- j. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- k. 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;
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### *12.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.1, onder d, teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### *12.5.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.1, onder e, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoning, waaronder voor het aspect geur;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe dient een minimale afstand van een object, waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- g. deze huisvesting leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

#### 12.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 12.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;

- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (o.a. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

#### 13.1.1 Algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden zoals opgenomen in 13.1.2 onder a;
- b. aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. erfbeplanting;
- g. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen; één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, en overeenkomstig de in 13.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 13.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 13.1.1:

##### a Staat van maatschappelijke doeleinden

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend de volgende maatschappelijke doeleinden toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke doeleinden:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>/ %)</b>
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Zorgwoning	Bavelstraat	7A	600 m <sup>2</sup>
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Natuurtuin	Domeinweg	9	12%
(sm-3)	specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Religieuze doeleinden	Oude Bredasebaan	10A	90 m <sup>2</sup>
(sm-4)	specifieke vorm van maatschappelijk - 4	Religieuze doeleinden	Oude Bredasebaan	10B	60 m <sup>2</sup>
(sm-5)	specifieke vorm van maatschappelijk - 5	Begraafplaats	Pannenhuisstraat	21 + 23	60 m <sup>2</sup>
(sm-6)	specifieke vorm van maatschappelijk - 6	Religieuze doeleinden, begraafplaats	Provincialeweg	84 / 84 A / 86	1.200 m <sup>2</sup>
(sm-7)	specifieke vorm van maatschappelijk - 7	Gemeenschapshuis met daaraan gelieerde horeca	Provincialeweg	96	560 m <sup>2</sup>
(sm-8)	specifieke vorm	School	Schoolpad	4	1.100 m <sup>2</sup>

	van maatschappelijk – 8				
(sm-9)	specifieke vorm van maatschappelijk – 9	Religieuze doeleinden	Wethouder van Dijklaan	4	10 m <sup>2</sup>
(sm-10)	specifieke vorm van maatschappelijk – 10	Opleidings- en trainingscentrum	Wethouder van Dijklaan	19	360 m <sup>2</sup>
(sm-11)	specifieke vorm van maatschappelijk – 11	Opslag- en ontvangstruimte t.b.v. beheer van en excursies in aangrenzend natuurgebied	Tilburgseweg	5 A	130 m <sup>2</sup>

#### **b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## 13.2 Bouwregels

### 13.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### 13.2.2 Gebouwen algemeen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

### 13.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt en dat bij de functie 'natuurtuin' deze niet meer bedraagt dan 3,5 m.;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt en dat bij de functie 'natuurtuin' deze niet meer bedraagt dan 5 m.;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 13.1.2 onder a is opgenomen; ingeval van een bebouwingspercentage wordt dit percentage berekend over de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' en niet over het gehele bestemmingsvlak;

### 13.2.4 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### *13.2.5 Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### *13.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### *13.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 m.;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  - 1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  - 2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *13.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### *13.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:



- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### *13.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.4, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- b. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- c. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *13.3.4 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.4, lid b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.4.1 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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel en horeca, behoudens het bepaalde in 13.1.2, onder a;
- c. gebruik als woning, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

## 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 13.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van maatschappelijk

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1, teneinde een andere vorm van maatschappelijk toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van maatschappelijk heeft maximaal milieu-categorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 13.1.2 onder a opgenomen vorm van maatschappelijk;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  2. detailhandel;
  3. horeca;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon en leefklimaat) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- l. 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;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### 13.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.1, onder d, teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *13.5.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.1, onder e, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object, waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### *13.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.1 en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalft. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *13.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar; de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (o.a. geur);
- e. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- f. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing: aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- h. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 14    Maatschappelijk – Militair terrein**

### **14.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *14.1.1 Algemeen*

De voor Maatschappelijk – Militair terrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    militair oefenterrein;
  - b.    instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang;
  - c.    houtproductie, mits ondergeschikt aan het behoud van landschappelijke en natuurwaarden;
  - d.    water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - e.    extensief recreatief medegebruik;
  - f.    agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **14.2    Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming en uitsluitend in de vorm van erfafscheidingen.

#### *14.2.2 Maatvoering*

De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 3 m.

### **14.3    Specifieke gebruiksregels**

#### *14.3.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen 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;
- e.    het omzetten van grasland in bouwland / het scheuren van grasland;
- f.    het aanleggen van drainage;
- g.    het verlagen van de (grond)waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;
- h.    het plaatsen van een mestzak.

### **14.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.4.1 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 14.4.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 14.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 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.

#### 14.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 14.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien na een belangenafweging blijkt, dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 14.1. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 14.4.4 weergegeven.

#### 14.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li> <li>- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de natuurwaarden;</li> <li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<b>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> </ul>
<b>het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> </ul>
<b>het dempen van poelen, sloten en greppels, het aanleggen van drainage of het verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting zijn van de grondwaterafhankelijke natuur;</li> <li>- er mag geen onevenredige aantasting zijn van het belang van waterberging;</li> </ul>
<b>vellen of rooien van houtgewas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;</li> </ul>
<b>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur.</li> </ul>

## **Artikel 15    Natuur**

### **15.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *15.1.1 Algemeen*

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang;
  - b. houtproductie, mits ondergeschikt aan het behoud van landschappelijke en natuurwaarden;
  - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - d. voorzieningen voor verkeer, parkeren en inritten;
  - e. extensief recreatief medegebruik;
  - f. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **15.2    Bouwregels**

#### *15.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming en uitsluitend in de vorm van erfafscheidingen.

#### *15.2.2 Maatvoering*

De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.

### **15.3    Specifieke gebruiksregels**

#### *15.3.1 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;
- e. het omzetten van grasland in bouwland / het scheuren van grasland;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het verlagen van de (grond)waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;
- h. het plaatsen van een mestzak.

### **15.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *15.4.1 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 15.4.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 15.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 15.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 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.

#### 15.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 15.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 15.1. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 15.4.4 weergegeven.

#### 15.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;</li> <li>- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de natuurwaarden;</li> <li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<b>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> </ul>
<b>het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;</li> </ul>
<b>het dempen van poelen, sloten en greppels, het aanleggen van drainage of het verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting zijn van de grondwaterafhankelijke natuur;</li> <li>- er mag geen onevenredige aantasting zijn van het belang van waterberging;</li> </ul>
<b>vellen of rooien van houtgewas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;</li> </ul>
<b>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur;</li> </ul>

## Artikel 16 Recreatie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

#### 16.1.1 Algemeen

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie en / of horeca, zoals opgenomen in 16.1.2 onder a;
  - b. aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
  - c. daar waar in de tabel geen melding wordt gemaakt van horecavoorzieningen of dagrecreatieve voorzieningen, zijn deze toegestaan voor zover deze gelieerd en ondergeschikt zijn aan het recreatiebedrijf en niet extern toegankelijk zijn;
  - d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
  - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - f. voorzieningen voor verkeer, parkeren en inritten;
  - g. dagrecreatief medegebruik;
  - h. erfbeplanting;
  - i. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 16.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 16.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 16.1.1:

##### a Staat van recreatiebedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend de volgende bedrijven toegestaan genoemd in de navolgende Staat van recreatiebedrijven:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Aantal recreatieverblijven</b>	<b>Bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie – 1	Kampeerterrain met stacaravans	Bredaseweg	160	0	1.705 m <sup>2</sup>
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie – 2	Volkstuin	Domeinweg	10	0	12 m <sup>2</sup> per perceel
(sr-3)	specifieke vorm van recreatie – 3	Kampeerterrain met stacaravans en Horeca categorie 1	Hoestraat	12	0	620 m <sup>2</sup>
(sr-4)	specifieke vorm van recreatie – 4	Groepsaccommodatie	Hoestraat	12 B	0	300 m <sup>2</sup>
(sr-5)	specifieke vorm van recreatie – 5	Volkstuin	Hoge Dijk	100	0	155 m <sup>2</sup>
(sr-6)	specifieke vorm van recreatie – 6	Kampeerterrain	Katjeskelder	1	400	4.100 m <sup>2</sup>
(sr-7)	specifieke vorm van	Groepsaccommodatie	Meerberg	2 A	0	350 m <sup>2</sup>

	recreatie – 7					
(sr-8)	specifieke vorm van recreatie – 8	Kleinschalig kampeerterein	Meerberg	4	0	400 m <sup>2</sup>
(sr-9)	specifieke vorm van recreatie – 9	Kleinschalig kampeerterein	Meerberg	10	0	400 m <sup>2</sup>
(sr-10)	specifieke vorm van recreatie – 10	Groepsaccommodatie	Oude Dongensebaan	12	0	120 m <sup>2</sup>
(sr-11)	specifieke vorm van recreatie – 11	Molen	Provincialeweg	143 A	0	310 m <sup>2</sup>
(sr-12)	specifieke vorm van recreatie – 12	Kampeerterein	Ruiterspoor	75	0	80 m <sup>2</sup>
(sr-13)	specifieke vorm van recreatie – 13	Camperplaats voor maximaal 6 campers	Ter Horst	19	0	0
(sr-14)	specifieke vorm van recreatie – 14	Kampeerterein	Salesdreef	3 A + C	45	0
(sr-15)	specifieke vorm van recreatie – 15	Kampeerterein met stacaravans	Seterseweg	4	67	1.000 m <sup>2</sup>
(sr-16)	specifieke vorm van recreatie – 16	Kampeerterein	Seterseweg	10	32	0
(sr-17)	specifieke vorm van recreatie – 17	Kampeerterein	Ter Aalst	11	0	300 m <sup>2</sup>
(sr-18)	specifieke vorm van recreatie – 18	Kampeerterein met stacaravans	Vijf Eikenweg	45	100	4.000 m <sup>2</sup>
(sr-19)	specifieke vorm van recreatie – 19	Groepsaccommodatie	Vrachelseheide	155	0	900 m <sup>2</sup>
(sr-20)	specifieke vorm van recreatie – 20	Dagrecreatief terrein	Ruiterspoor	ong.	0	20 m <sup>2</sup>
(sr-21)	specifieke vorm van recreatie – 21	Natuurkampeerterein	Steenovensebaan	27	0	290 m <sup>2</sup>
(sr-22)	specifieke vorm van recreatie – 22	Volkstuin	Statenlaan	ong.	0	12 m <sup>2</sup> per perceel
(sr-23)	specifieke vorm van recreatie – 23	Volkstuin	Hoogstraat	ong.	0	12 m <sup>2</sup> per perceel

#### **b Landschappelijke inpassing**

De gronden binnen de bestemming Recreatie, welke nader zijn aangeduid met de functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' mogen alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.

#### **c Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## 16.2 Bouwregels

### 16.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### 16.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;
- d. de bebouwde oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan in de tabel in 16.1.2 onder a is opgenomen; ingeval van een bebouwingspercentage wordt dit percentage berekend over de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' en niet over het gehele bestemmingsvlak;
- e. de in de tabel in 16.1.2, onder a, aangegeven maximaal toegestane bebouwde oppervlakte, geldt niet voor een eventueel toegestane bedrijfswoning, inclusief bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m.;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer 9 m.;
- h. in afwijking van het gestelde onder lid f, geldt er ter plaatse van de aanduiding sr-6 (Katjeskelder 1), dat de maximale bouwhoogte 16 m. mag bedragen.

### 16.2.3 Aanvullende bouwregels volkstuinen

In aanvulling op het bepaalde in 16.2.2 geldt, dat voor volkstuinen buiten de aanduiding 'bouwvlak' gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 3 m. zijn toegestaan, voor zover deze ten dienste staan van het gebruik als volkstuin en tot een maximum oppervlakte, zoals opgenomen in de tabel in 16.1.2, onder a.

### 16.2.4 Aanvullende bouwregels Kampeerterein en Kampeerterein met stacaravans

In aanvulling op het bepaalde in 16.2.2 gelden voor kampeertereinen en kampeertereinen met stacaravans de volgende bouwregels:

- a. buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn tevens sanitair- en onderhoudsgebouwen toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 3 m., met uitzondering van gronden met de functieaanduiding 'landschappelijke inpassing';
- b. er zijn niet meer recreatieverblijven toegestaan dan in de tabel in 16.1.2 onder a is opgenomen. Hierbij geldt, dat de recreatieverblijven buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden opgericht, er per recreatieverblijf een maximale inhoud is toegestaan van 300 m<sup>3</sup> en een maximum oppervlak van 30 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken; bij het bepalen van de inhoud van het recreatieverblijf worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. daar waar in de tabel in 16.1.2, onder a is aangegeven, dat er ter plaatse een kampeerterein met stacaravans is toegestaan, zijn deze toegestaan tot een maximum van 40 stacaravans per ha., waarbij per stacaravan een maximum oppervlak is toegestaan van 90 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van recreatieverblijven en van stacaravans bedraagt niet meer dan 3 m.;
- e. de bouwhoogte van recreatieverblijven en stacaravans bedraagt niet meer dan 5 m.;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij deze recreatieverblijven en stacaravans, bedraagt niet meer dan 3 m.;
- g. ter plaatse van de aanduiding sr-17 (Ter Aalst 11) geldt, dat er naast stacaravans, ook chalets mogen worden opgericht, waarop de regels inzake stacaravans van overeenkomstige toepassing zijn;
- h. ter plaatse van de aanduiding sr-6 (Katjeskelder 1) geldt, dat de recreatieverblijven in plaats van een maximale inhoudsopmaat, een maximale oppervlaktemaat mogen hebben van 225 m<sup>2</sup>.

### 16.2.5 Aanvullende bouwregels kleinschalig kampeerterein

In aanvulling op het gestelde onder 16.2.2 gelden voor kleinschalige kampeertereinen de volgende bouwregels:

- a. buiten het bouwvlak is jaarrond de plaatsing van maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en / of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan;
- b. de kampeermiddelen moeten binnen 100 m. van het bij het betreffende kleinschalig kampeerterein behorende bouwvlak gesitueerd zijn.

### 16.2.6 Aanvullende bouwregels natuurkampeerterein

In aanvulling op het gestelde onder 16.2.2 geldt voor natuurkampeertereinen de volgende bouwregel:

- a. buiten het bouwvlak zijn kampeermiddelen en overige voorzieningen (zoals sanitaire voorzieningen of receptie) alleen gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober toegestaan.

### 16.2.7 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
    1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
    2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
    3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
  - c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
  - d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

#### 16.2.8 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

#### 16.2.9 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### 16.2.10 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak', doch niet gelegen op gronden met functieaanduiding 'landschappelijke inpassing':
  1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

#### 16.3.1 *Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### 16.3.2 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.8, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### 16.3.3 *Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.7, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- b. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- c. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### 16.3.4 *Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.7, lid b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;

- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *16.3.5. Omgevingsvergunning grotere oppervlakte bebouwing*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 16.2.2, lid d, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in artikel 16.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- b. een hiertoe noodzakelijke uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- g. de uitbreiding is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- h. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- i. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- j. 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;
- k. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

## **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:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel;
- c. gebruik als woning, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- j. recreatieverblijven zonder bedrijfsmatige exploitatie.



#### *16.4.2 Aanvullende gebruiksregels voor kleinschalig kampeerterrein*

In aanvulling op het gestelde onder 16.4.1 gelden voor natuurkampeerterrinen de volgende gebruiksregels:

- a. vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en / of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) zijn niet toegestaan;
- b. voor het gebruik van dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen en horecavoorzieningen geldt dat:
  1. deze gelieerd en ondergeschikt zijn aan het kleinschalige kampeerterrein;
  2. actief zijn tussen zonsop- en ondergang;
  3. de voorzieningen niet mogen worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de (kleinschalige) kampeervoorziening.

#### *16.4.3 Aanvullende gebruiksregels voor natuurkampeerterrein*

In aanvulling op het gestelde onder 16.4.1 geldt voor natuurkampeerterrinen, dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en/of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan.

### **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *16.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van recreatie*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1, teneinde een andere vorm van recreatie toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van recreatie heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 16.1.2, onder a, opgenomen vorm van recreatie;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  2. detailhandel;
  3. horeca;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- k. 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;
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *16.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.4.1, onder d, teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

## 16.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 16.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing: aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- i. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 17    Recreatie - Recreatiewoning**

### **17.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *17.1.1 Algemeen*

De voor Recreatie - Recreatiewoning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. erfbeplanting;
- f. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.  
één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **17.2    Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

#### *17.2.2 Aantal recreatiewoningen*

Per bestemmingsvlak is maximaal één recreatiewoning toegestaan. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

#### *17.2.3 Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de recreatiewoning;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

#### *17.2.4 Recreatiewoning*

Voor een recreatiewoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.;
- c. de inhoud bedraagt niet meer dan 250 m<sup>3</sup>; bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- d. in afwijking van bovenstaand geldt, dat ten aanzien van de recreatiewoningen gelegen aan de Bergsebaan 15 en Blikkenweg 2 de bestaande maatvoeringen als maximum gelden.

#### *17.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de recreatiewoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per recreatiewoning bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### *17.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor of op de voorgevelrooilijn van de recreatiewoning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. achter de voorgevelrooilijn van de recreatiewoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.3, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *17.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel;
- c. gebruik als woning, anders dan recreatief verblijf;
- d. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

## Artikel 18 Sport

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

#### 18.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sport zoals opgenomen in 18.1.2 onder a;
- aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- erfbeplanting;
- landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 18.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 18.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 18.1.1:

##### a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte binnen bouwvlak (m<sup>2</sup>)</b>
(ss-1)	specifieke vorm van sport – 1	Hondensport	Bredaseweg	144	40
(ss-2)	specifieke vorm van sport – 2	Manege	Bredaseweg	152 + 154 (A)	1.390
(ss-3)	specifieke vorm van sport – 3	Golfbaan	Dukaatstraat	21	5.000
(ss-4)	specifieke vorm van sport – 4	Manege	Griendsteeg	3 / 7	4.500
(ss-5)	specifieke vorm van sport – 5	Veldsport / Tennisbaan Paardensport / hondensport	Herstraat	60	190
(ss-6)	specifieke vorm van sport – 6	Veldsport	Looierijstraat	39 / 39A	365
(ss-7)	specifieke vorm van sport – 7	Schietbaan / veldsport	Parallelweg	32	80
(ss-8)	specifieke vorm van sport – 8	Tennisbaan/ schietbaan	Provincialeweg	85 A / 85 B	355
(ss-9)	specifieke	Hondensport	Ruiterspoor	77	40

	vorm van sport – 9				
(ss-10)	specifieke vorm van sport – 10	Golfbaan	Salesdreef	2	5.000
(ss-11)	specifieke vorm van sport – 11	Golfbaan	Statenlaan	18	-
(ss-12)	specifieke vorm van sport – 12	Manege	Steenoven-sebaan	55	3.300

## **b Horeca**

Horeca is uitsluitend toegestaan bij een manege of golfbaan, zoals opgenomen in de tabel in 18.1.2, onder a, en uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

1. de horecafunctie is ondergeschikt en gelieerd aan de manege- en golfactiviteiten;
2. horeca mag niet extern toegankelijk zijn;
3. er zijn geen feesten en partijen toegestaan, die geen directe samenhang hebben met de manege- c.q. golfactiviteiten;
4. in afwijking van bovenstaande is ter plaatse van de aanduiding ss-10 (Salesdreef 2) een volwaardige horecafunctie (behorende tot horeca-categorie 1) toegestaan.

## **c Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

## **18.2 Bouwregels**

### *18.2.1 Algemeen*

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

### *18.2.2 Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
  2. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.;Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

### *18.2.3 Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., en in geval van een manege maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., en in geval van een manege maximaal 10 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 18.1.2 onder a is opgenomen.

### *18.2.4 Aanvullende bouwregels ondersteunende gebouwen bij een golfbaan of veldsport*

In aanvulling op het bepaalde in 18.2.2 en 18.2.3 zijn bij een golfbaan of een veldsport, buiten het bouwvlak, ondergeschikte voorzieningen zoals schuilhutten, dugouts, e.d., tot een maximale hoogte van 3 m. toegestaan.



### 18.2.5 *Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
  3. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

### 18.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

### 18.2.7 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

#### *18.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 m.;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 12 m., waarbij bij een golfbaan, veldsport, tennisbaan of schietbaan een maximale hoogte is toegestaan van 20 m., voor zover deze vanuit de functie noodzakelijk zijn (zoals ballenvangers, lichtmasten of schietpalen);
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
  1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
  2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 5 m., waarbij bij een golfbaan, veldsport, tennisbaan of schietbaan een maximale hoogte is toegestaan van 20 m., voor zover deze vanuit de functie noodzakelijk zijn (zoals ballenvangers, lichtmasten of schietpalen).

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *18.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.2, onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### *18.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.6, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *18.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.5, lid a, onder 1, teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de situering van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- b. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- c. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

#### *18.3.4 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.5, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de vergroting van de inhoud plaats vindt binnen het bestaande bouwvolume, dus zonder vergroting van het pand;
- c. het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning;
- d. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *18.4.1 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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel en horeca, behoudens het bepaalde in 18.1.2, onder a;
- c. gebruik als woning, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

### **18.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *18.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van sport*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.1, teneinde een andere vorm van sport toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van sport heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 18.1.2, onder a, opgenomen vorm van sport;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
  1. buitenopslag anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  2. detailhandel;
  3. horeca;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- k. 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;
- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

### *18.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4.1, onder d, teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### *18.5.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4.1, onder e, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### *18.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4.1 en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staat van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

#### *18.5.5 Omgevingsvergunning sociaal maatschappelijke functies bij maneges*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.1.2, onder a, teneinde sociaal-maatschappelijke functies (zoals vormen van zorg en resocialisatie), toe te staan als nevenactiviteit bij een manege, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gehele manege mag worden ingezet voor deze nevenactiviteit, met dien verstande dat de binnenuimte welke uitsluitend ten behoeve van de sociaal-maatschappelijke functie wordt ingezet (zoals ontvangst-, rust-, educatieruimte), niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>;
- b. de nevenactiviteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in aanwezige gebouwen;
- c. nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- d. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- f. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

## 18.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 18.6.1 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 Wonen of artikel 24 Wonen - Lint, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing: aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- i. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 19    Tuin**

### **19.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen bij woningen;
- b. inritten;
- c. parkeren.

### **19.2    Bouwregels**

#### *19.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder 19.2.2;
- b. indien in afwijking van het bepaalde onder a ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan al gebouwen aanwezig zijn, dan mogen deze gebouwen in de huidige omvang en situering worden gehandhaafd.

#### *19.2.2    Uitbreiding van een woning*

Voor het bouwen van uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen - Lint' gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.;
- b. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- c. de breedte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan tweederde van de voorgevelbreedte van de woning;
- d. indien de uitbreiding wordt uitgevoerd in combinatie met een luifel, dan dient deze luifel een open constructie te zijn met een breedte van niet meer dan eenderde van de voorgevelbreedte en mag de uitbreiding inclusief luifel over de gehele breedte van de voorgevel worden gebouwd in verhouding tweederde-eenderde.

#### *19.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.;
- b. de bouwhoogte van overige tuinmeubilair, zoals vlaggenmasten, pergola's, etc. mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **19.3    Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen vóór de voorgevel van het deel van een woning, dat gezien de bouwhoogte, als belangrijkste onderdeel van de woning kan worden aangemerkt.

### **19.4    Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 19.3 voor het parkeren van motorvoertuigen voor de voorgevel van een woning, met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;



- b. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg niet wordt verminderd.

## **Artikel 20 Verkeer**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstwerken;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen;
- h. (voorzieningen voor) ambulante detailhandel;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **20.2 Bouwregels**

#### *20.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. indien in afwijking van het bepaalde onder a ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan al gebouwen aanwezig zijn, dan mogen deze gebouwen in de huidige vorm en situering worden gehandhaafd.

#### *20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 15 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 21 Verkeer - Railverkeer**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweginvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- c. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **21.2 Bouwregels**

#### *21.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m. bedragen;
- c. indien in afwijking van het bepaalde onder a ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan al gebouwen aanwezig zijn, dan mogen deze gebouwen in de huidige vorm en situering worden gehandhaafd.

#### *21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m.;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m. bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektronische systemen mag niet meer bedragen dan 7 m. ten opzichte van bovenkant spoorstaaf;
- d. de bouwhoogte van geluidschermen gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf mag niet meer bedragen dan 7 m.;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 22 Water**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. oevervoorzieningen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken;
- d. steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

### **22.2 Bouwregels**

#### *22.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 m.

## **Artikel 23    Wonen**

### **23.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *23.1.1 Algemeen*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    woningen;
- b.    aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c.    behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- d.    water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e.    extensief dagrecreatief medegebruik;
- f.    erfbeplanting;
- g.    landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;  
één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder tuinen, erven en  
perceelontsluitingen en overeenkomstig de in 23.1.2. opgenomen nadere detaillering van de  
bestemming.

#### *23.1.2 Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 23.1.1:

##### **a            Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf**

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1.    er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;
2.    de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de  
bebouwing, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3.    het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van  
bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4.    buitenopslag ten dienste van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
5.    horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v.  
internethandel) zijn niet toegestaan;
6.    de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7.    er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8.    de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig (w.o. afwikkeling verkeer) en  
milieukundig (w.o. geur) aanvaardbaar;
9.    de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende  
bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving, waaronder voor het aspect geur.

## 23.2 Bouwregels

### 23.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één woning toegestaan per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is;
- b. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. de inhoud van een gesplitste woning niet mag worden vergroot;
  2. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  3. bij monumenten mag het gehele pand worden benut voor de woning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m<sup>3</sup>;
  4. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- e. de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m.; Indien de perceelsgrens is gelegen in water, wordt deze maat gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;
- f. In afwijking van het gestelde onder lid b geldt, dat voor de percelen Houtse Pad 3 / 3A en Hoge Dijk 5 / 5A, de maximale inhoud 1.500 m<sup>3</sup> mag bedragen.

### 23.2.2 Herbouw woning

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

### 23.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Bijbehorende bouwwerken bij de woning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

### 23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor of op de voorgevelrooilijn van de woning:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. achter de voorgevelrooilijn van de woning:

1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 m.;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.;

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *23.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1, onder e, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

#### *23.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw woning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.2, teneinde herbouw van de woning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *23.3.3 Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1, onder b, teneinde een grotere inhoudsmaat mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een langgevelboerderij of, blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies, van een cultuurhistorisch waardevolle pand;
- b. de grotere inhoud wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvolume, zonder dat het pand wordt vergroot;
- c. in die situatie mag het gehele pand worden benut voor de woning;

#### *23.3.4 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.3, teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een vergroting van de toegestane oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, kan alleen worden toegestaan, indien wordt overgegaan tot sloop van thans bij de betreffende woning aanwezige bebouwing;
- b. er mag maximaal 20 % van de gesloopte bebouwde oppervlakte worden teruggebouwd, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. alle resterende bebouwing aan bijbehorende bouwwerken dient te worden gesloopt;
- d. sloop van monumentale en - blijkens een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is niet toegestaan;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. de situering van de bijbehorende bouwwerken leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

### **23.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *23.4.1 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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel;
- c. horeca;
- d. het uitoefenen van bed & breakfast;
- e. buitenopslag ten behoeve van activiteiten naast het wonen;
- f. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

### **23.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *23.5.1 Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1, teneinde kleinschalig kamperen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire, dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Wonen';
- b. voorzieningen worden gerealiseerd binnen de ingevolge de bestemming 'Wonen' toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- c. plaatsing van kampeermiddelen wordt jaarrond toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en/of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet is toegestaan;
- d. het betreft maximaal 25 plaatsen;



- e. de kampeerplaatsen dienen binnen 100 m. van het bijbehorende bestemmingsvlak Wonen gesitueerd te zijn;
- f. de minimale afstand van een nieuw kleinschalig kampeerterrein tot een reeds bestaand kleinschalig, regulier of natuurkampeerterrein dient in beginsel minimaal 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- g. dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen en horecavoorzieningen worden mogelijk gemaakt, voor zover deze:
  - 1. gelieerd en ondergeschikt zijn aan het kleinschalige kampeerterrein;
  - 2. actief zijn tussen zonsop- en ondergang;
  - 3. vorm krijgen binnen het totaal oppervlak aan gebouwen dat ingevolge de bestemming 'Wonen' als oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, waarbij ten dienste van deze functies, of een combinatie daarvan, maximaal 250 m<sup>2</sup> aan binnen- en buitenruimte mag worden ingezet;
  - 4. de voorzieningen niet mogen worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de kampeervoorziening;
- h. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- j. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

### 23.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.1, onder d, teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

### 23.5.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.1, onder f, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de woning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;

- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### *23.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen een bestemmingsvlak 'Wonen';
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## **23.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *23.6.1 Wijziging woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen, teneinde woningsplitsing toe te staan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken bedraagt, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een extra bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang ervan maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de regels van artikel 23 Wonen worden op dat nieuwe bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing verklaard;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing: aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- i. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### 23.6.2 *Wijziging natuurkampeerterrein*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde een natuurkampeerterrein toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het natuurkampeerterrein heeft een extensief karakter;
- b. de ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van nieuwe natuur, waarbij de oppervlakte nieuw te realiseren natuur, minimaal gelijk is aan het oppervlak nieuw te realiseren natuurkampeerterrein; hiertoe wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen;
- c. naast de ontwikkeling van nieuwe natuur, dient het terrein ook rondom adequaat landschappelijk te worden ingepast;
- d. ter plaatse is jaarrond de plaatsing van uitsluitend mobiele kampeervoorzieningen (dus geen stacaravans of chalets) toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en/of plaatsing van een hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan;
- e. op het terrein worden ook kleinschalige recreatieve onderkomens (zoals trekkershutten, blokhutten, tipi's en boomhutten), zonder eigen voorzieningen (waaronder sanitaire voorzieningen), toegestaan;
- f. er mogen geen centrale voorzieningen worden aangelegd, met uitzondering van sanitaire voorzieningen en een receptie, tot een totaal maximum oppervlak van 150 m<sup>2</sup>, ter plaatse van een reeds aanwezig bestemmingsvlak 'Wonen';
- g. de minimale afstand van een nieuw natuurkampeerterrein tot een reeds bestaand kampeerterrein (al dan niet met stacaravans), kleinschalig kampeerterrein of natuurkampeerterrein dient in beginsel 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterrinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;

- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- l. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 24 Wonen - Lint

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

#### 24.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Lint' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
  - b. aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
  - c. tuinen en erven;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - g. de instandhouding en bescherming van panden met een monumentenstatus;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 24.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 24.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 24.1.1:

##### a Staat van activiteiten naast het wonen

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn voorts uitsluitend de volgende activiteiten naast het wonen toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij is voor de betreffende activiteit maximaal de in de tabel opgenomen gebruiksvloeroppervlakte toegestaan en dienen deze plaats te vinden binnen de woning of ingevolge de bestemming 'Wonen - Lint' toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Afkorting	Aanduiding	Activiteit	Adres	Huisnummer	Gebruiks- vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )
(sw-l1)	Specifieke vorm van wonen - lint 1	Detailhandel in antiek	Provinciale-weg	80	150

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, met dien verstande dat:
  1. op bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meerdere woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.
- b. Het bebouwingspercentage van het maatvoeringsvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

#### 24.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:

1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen vrijstaande woningen worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen halfvrijstaande en/of geschakelde woningen worden gebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag uitsluitend gestapelde bebouwing worden gebouwd.
- b. de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m. daarachter;
  - c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
  - d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
  - e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt bij:
    1. vrijstaande woningen, dat voor de gronden binnen 3 m. van één van beide zijdelingse perceelsgrenzen de bepalingen onder 24.2.3 (gebouwen buiten het bouwvlak) van toepassing zijn;
    2. halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, dat voor de gronden binnen 3 m. van één zijdelingse perceelsgrens de bepalingen onder 24.2.3 (gebouwen buiten het bouwvlak) van toepassing zijn.

#### 24.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m. achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.;
- c. bij vrijstaande woningen dient een der zijstroken vrij van gebouwen te blijven;
- d. de gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen buiten het bouwvlak mag, met inachtneming van het gestelde onder e:
  1. voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
  2. voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 100 m<sup>2</sup> als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
  3. voor bouwpercelen groter dan 2.000 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 150 m<sup>2</sup> als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd.
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat in ieder geval 25 m<sup>2</sup> aan gebouwen buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- f. indien in afwijking van bepaalde onder a en c ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan een kleinere afstand aanwezig was dan wel de betreffende zijstrook niet (geheel) vrij van gebouwen was, mag die afstand respectievelijk situatie worden gehandhaafd;
- g. indien in afwijking van bepaalde onder b en d ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan een grotere goot- of bouwhoogte of oppervlakte aanwezig was, mag die bestaande goot- of bouwhoogte respectievelijk oppervlakte worden gehandhaafd c.q. bij uitbreiding worden aangehouden.

#### 24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m., met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de lijn, waarin de naar de weg gekeerde gevel van de woning staat, niet meer mag bedragen dan 1 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **24.3 Nadere eisen**

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing op het bouwperceel;
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van panden met een monumentenstatus.

### **24.4 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 24.2.2, onder a voor het afwijken van de toegestane bebouwingstypologie en ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'aaneengebouwd' ook halfvrijstaande, geschakelde woning of vrijstaande woningen toestaan;
  2. 'twee-aaneen' ook vrijstaande woningen toestaan;
  3. 'gestapeld' ook grondgebonden woningen toestaan;met dien verstande dat dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 24.2.2, onder c voor het bouwen van een dakopbouw, met dien verstande dat:
  1. dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
  2. een dakopbouw uitsluitend is toegestaan op een gebouw binnen het bouwvlak;
  3. een dakopbouw uitsluitend is toegestaan op een kapconstructie;
  4. de maximaal toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden;
  5. de breedte van de dakopbouw maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van het dakvlak bedraagt.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 24.2.3 onder a voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
  1. dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
  2. dit geen toename van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied veroorzaakt.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 24.2.3 onder b voor een grotere bouwhoogte van gebouwen, ten behoeve van het oprichten van een kapconstructie, met dien verstande dat:
  1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.;
  3. dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
  4. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen niet onevenredig worden aangetast en er geen onevenredige hinder van wordt ondervonden.

### **24.5 Specifieke gebruiksregels**

#### 24.5.1 *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, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel;
- c. horeca;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. het uitoefenen van bed & breakfast;
- f. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- g. 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.



## 24.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 24.6.1 Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.1, teneinde kleinschalig kamperen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire, dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Lint';
- b. voorzieningen worden gerealiseerd binnen de ingevolge de bestemming 'Wonen – Lint' toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- c. plaatsing van kampeermiddelen wordt jaarrond toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en/of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan;
- d. het betreft maximaal 25 plaatsen;
- e. de kampeerplaatsen dienen binnen 100 m. van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen – Lint' gelegen te zijn;
- f. de minimale afstand van een nieuw kleinschalig kampeerterrein tot een reeds bestaand kleinschalig, regulier of natuurkampeerterrein dient in beginsel minimaal 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- g. dagrecreatieve (slechtweer)voorzieningen en horecavoorzieningen worden mogelijk gemaakt voor zover deze:
  1. gelieerd en ondergeschikt zijn aan het kleinschalige kampeerterrein;
  2. actief zijn tussen zonsop- en ondergang;
  3. vorm krijgen binnen het totaal oppervlak aan gebouwen dat ingevolge de bestemming 'Wonen-Lint' als oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, waarbij ten dienste van deze functies, of een combinatie daarvan, maximaal 250 m<sup>2</sup> aan binnen- en buitenruimte mag worden ingezet;
  4. de voorzieningen niet mogen worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de kampeervoorziening;
- h. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de nevenactiviteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- j. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

### 24.6.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.5.1, onder e, teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het maximaal aantal kamers is niet meer dan 4;
- d. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- e. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- f. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;

- g. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- i. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

#### *24.6.3 Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.5.1, onder f, ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de woning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

#### *24.6.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.5.1 en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonruimte is gelegen binnen de bestemming 'Wonen – Lint';
- b. de woonruimte is gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de woning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- g. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalst. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

## **24.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *24.7.1 Wijziging woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen, teneinde woningsplitsing toe te staan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken bedraagt, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
  2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
  3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een extra bestemmingsvlak 'Wonen – Lint' opgenomen, waarbij de omvang ervan maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de regels van artikel 24 Wonen - Lint worden op dat nieuwe bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing verklaard;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### *24.7.2 Wijziging natuurkampeerterrein*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde een natuurkampeerterrein toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het natuurkampeerterrein heeft een extensief karakter;
- b. de ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van nieuwe natuur, waarbij de oppervlakte nieuw te realiseren natuur, minimaal gelijk is aan het oppervlak nieuw te realiseren natuurkampeerterrein; hiertoe wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen;
- c. naast de ontwikkeling van nieuwe natuur, dient het terrein ook rondom adequaat landschappelijk te worden ingepast;

- d. ter plaatse is jaarrond de plaatsing van uitsluitend mobiele kampeervoorzieningen (dus geen stacaravans of chalets) toegestaan; met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en/of plaatsing van een hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan;
- e. op het terrein worden ook kleinschalige recreatieve onderkomens (zoals trekkershutten, blokhutten, tipi's en boomhutten), zonder eigen voorzieningen (waaronder sanitaire voorzieningen), toegestaan;
- f. er mogen geen centrale voorzieningen worden aangelegd, met uitzondering van sanitaire voorzieningen en een receptie, tot een totaal maximum oppervlak van 150 m<sup>2</sup>, ter plaatse van een reeds aanwezig bestemmingsvlak 'Wonen – Lint';
- g. de minimale afstand van een nieuw natuurkampeerterrein tot een reeds bestaand kampeerterrein (al dan niet met stacaravans), kleinschalig kampeerterrein of natuurkampeerterrein, dient in beginsel 500 m. te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing: aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- l. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
  - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 25    Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **25.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de bovengrondse hoogspanningsleidingen en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande hoeveelheid KV's, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding' met de bijbehorende belemmeringstrook.

### **25.2    Bouwregels**

#### *25.2.1 Algemeen*

- a. De in dit artikel opgenomen regels gaan voor op de overige regels in dit bestemmingsplan, voorzover er strijdigheid is tussen die regels;
- b. In afwijking van het bepaalde in andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag op gronden met deze dubbelbestemming niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

#### *25.2.2 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### *25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag niet meer bedragen dan 65 m.;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de onder 25.1 genoemde leidingen, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

### **25.3    Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de aanwezige leiding dient te zijn gewaarborgd;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag, zoals bedoeld in lid 25.3, het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de betreffende leidingbeheerder.

## **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *25.4.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere oppervlaktewateren;
- e. het permanent opslaan van goederen.

### *25.4.2 Toelaatbaarheid*

- a. De in sub 25.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met het functioneren en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 25.4.1, wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de leidingbeheerder in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### *25.4.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in sub 25.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die verband houden met de aanleg van of onderhoud aan de hoogspanningsverbinding zelf.

## Artikel 26 Leiding – Gas

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Gas aangewezen gronden voor in de tabel 26.1a weergegeven leidingen zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van de in tabel 26.1a genoemde gevaarlijke stoffen, met daarbij behorende diameter en maximale werkdruk, ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – gas’ met de bijbehorende belemmeringstrook.

**Tabel 26.1a**

Leiding	Product	Buitendiameter (inch)	Maximale werkdruk (bar)
Leiding – Gas 1	aardgas (droog)	6	40
Leiding – Gas 2	aardgas (droog)	8	40
Leiding – Gas 3	aardgas (droog)	18	66

De afstand, waarop het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ /jaar bedraagt en het invloedsgebied, vanwege de betreffende buisleiding, mogen de in tabel 26.1b aangegeven afstanden van het hart van de buisleiding niet overschrijden.

**Tabel 26.1b**

Buisleiding	Plaatsgebonden risico van $10^{-6}$ /jaar (m)	Invloedsgebied groepsrisico (m)
Leiding – Gas 1	De afstand tot de veiligheidszone op de verbeelding; indien aanwezig, anders 0 m.	70
Leiding – Gas 2	De afstand tot de veiligheidszone op de verbeelding; indien aanwezig, anders 0 m.	100
Leiding – Gas 3	De afstand tot de veiligheidszone op de verbeelding; indien aanwezig, anders 0 m.	240

### 26.2 Bouwregels

#### 26.2.1 Algemeen

De in dit artikel opgenomen regels gaan voor op de overige regels in dit bestemmingsplan, voor zover er strijdigheid is tussen die regels.

#### 26.2.2 Bouwwerken

- op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de buisleiding;
- de maximale bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt maximaal 4 m.

#### 26.2.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

In het gebied gelegen binnen de in tabel 26.1b genoemde afstand voor het plaatsgebonden risico, op de verbeelding weergegeven als veiligheidszone, mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

#### 26.2.4 Afwijken van bouwregels, binnen belemmeringstrook

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 26.2.2, onder a, voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de belemmeringenstrook, indien de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. Voordat een zodanige omgevingsvergunning wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken buisleiding(en) in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### **26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *26.3.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op of in deze gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, die van invloed kunnen zijn op de integriteit of werking van de ondergrondse leiding.

Daaronder worden in ieder geval verstaan de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanleggen, reconstrueren of verwijderen van wegen, paden en andere gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals ten behoeve van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair en van reclamevoorzieningen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere oppervlaktewateren;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, alsmede van andere groundbewerkingen, waardoor het maaiveldniveau wordt gewijzigd;
- f. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen, waardoor grondzetting kan ontstaan.

#### *26.3.2 Toelaatbaarheid*

- a. De in sub 26.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de integriteit en de werking van de buisleiding zijn gewaarborgd;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 26.3.1 wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken buisleiding(en) in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.



### *26.3.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in sub 26.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op de buisleiding zelf;
- b. voor zover de werken of werkzaamheden graafwerkzaamheden betreffen, waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is.

## Artikel 27 Leiding – Olie

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Olie aangewezen gronden voor in de tabel 27.1a weergegeven leidingen zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van de in tabel 27.1.a genoemde gevaarlijke stoffen, met daarbij behorende diameter en maximale werkdruk, ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – olie’ met de bijbehorende belemmeringstrook.

Tabel 27.1a

Leiding	Product	Buitendiameter (inch)	Maximale werkdruk (bar)
Leiding - Olie 1	vloeibare koolwaterstoffen – olieproducten	24	62
Leiding - Olie 2	vloeibare koolwaterstoffen – ruwe olie	36	43
Leiding - Olie 3	vloeibare koolwaterstoffen – olie	8	68

De afstand, waarop het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ /jaar bedraagt en het invloedsgebied, vanwege de betreffende buisleiding, mogen de in tabel 27.1b aangegeven afstanden van het hart van de buisleiding niet overschrijden.

Tabel 27.1b

Buisleiding	Plaatsgebonden risico van $10^{-6}$ /jaar (m)	Invloedsgebied groepsrisico (m)
Leiding - Olie 1	28	31
Leiding - Olie 2	45	35
Leiding - Olie 3	13	29

### 27.2 Bouwregels

#### 27.2.1 Algemeen

De in dit artikel opgenomen regels gaan voor op de overige regels in dit bestemmingsplan, voor zover er strijdigheid is tussen die regels.

#### 27.2.2 Bouwwerken

- op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de buisleiding;
- de maximale bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt maximaal 4 m.

#### 27.2.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

In het gebied gelegen binnen de in tabel 27.1b genoemde afstand voor het plaatsgebonden risico, op de verbeelding weergegeven als veiligheidszone, mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

#### 27.2.4 Afwijken van bouwregels, binnen belemmeringstrook

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.2.2.a voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de belemmeringenstrook, indien de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. Voordat een zodanige omgevingsvergunning wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken buisleiding(en) in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### **27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.3.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op of in deze gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, die van invloed kunnen zijn op de integriteit of werking van de ondergrondse leiding.

Daaronder worden in ieder geval verstaan de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanleggen, reconstrueren of verwijderen van wegen, paden en andere gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals ten behoeve van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair en van reclamevoorzieningen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere oppervlaktewateren;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, alsmede van andere grondbewerkingen, waardoor het maaiveldniveau wordt gewijzigd;
- f. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen, waardoor grondzetting kan ontstaan.

#### *27.3.2 Toelaatbaarheid*

- a. De in sub 27.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de integriteit en de werking van de buisleiding zijn gewaarborgd;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 27.3.1 wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken buisleiding(en) in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### *27.3.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in sub 27.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op de buisleiding zelf;
- b. voor zover de werken of werkzaamheden graafwerkzaamheden betreffen, waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is.

## **Artikel 28    Leiding – Water**

### **28.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse leidingen voor drinkwater, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water' met de bijbehorende belemmeringenstrook.

### **28.2    Bouwregels**

#### *28.2.1    Algemeen*

De in dit artikel opgenomen regels gaan voor op de overige regels in dit bestemmingsplan, voor zover er strijdigheid is tussen die regels.

#### *28.2.2    Bouwwerken*

- a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de leiding;
- b. de maximale bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt maximaal 4 m.

#### *28.2.3    Afwijken van bouwregels, binnen belemmeringenstrook*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 28.2.2, onder a, voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de belemmeringenstrook, indien de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. Voordat een zodanige omgevingsvergunning wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken leiding in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### **28.3    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *28.3.1    Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op of in deze gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, die van invloed kunnen zijn op de integriteit of werking van de ondergrondse leiding.

Daaronder worden in ieder geval verstaan de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanleggen, reconstrueren of verwijderen van wegen, paden en andere gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals ten behoeve van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair en van reclamevoorzieningen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere oppervlaktewateren;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, alsmede van andere groundbewerkingen, waardoor het maaiveldniveau wordt gewijzigd;
- f. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen, waardoor grondzetting kan ontstaan.

#### *28.3.2    Toelaatbaarheid*

- a. De in sub 28.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de integriteit en de werking van de leiding zijn gewaarborgd;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 28.3.1 wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken leiding in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### *28.3.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in sub 28.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op de leiding zelf;
- b. voor zover de werken of werkzaamheden graafwerkzaamheden betreffen, waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is.

## **Artikel 29    Leiding – Riool**

### **29.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse leidingen voor afvalwater, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool' met de bijbehorende belemmeringenstrook.

### **29.2    Bouwregels**

#### *29.2.1 Algemeen*

De in dit hoofdstuk opgenomen regels gaan voor op de overige regels in dit bestemmingsplan, voor zover er strijdigheid is tussen die regels.

#### *29.2.2 Bouwwerken*

- a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de leiding;
- b. de maximale bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt maximaal 4 m.

#### *29.2.3 Afwijken van bouwregels, binnen belemmeringenstrook*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 29.2.2, onder a, voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de belemmeringenstrook, indien de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen leiding niet wordt geschaad;
- b. Voordat een zodanige omgevingsvergunning wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken leiding in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### **29.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *29.3.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op of in deze gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, die van invloed kunnen zijn op de integriteit of werking van de ondergrondse leiding.

Daaronder worden in ieder geval verstaan de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanleggen, reconstrueren of verwijderen van wegen, paden en andere gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals ten behoeve van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair en van reclamevoorzieningen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere oppervlaktewateren;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, alsmede van andere groundbewerkingen, waardoor het maaiveldniveau wordt gewijzigd;
- f. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen, waardoor grondzetting kan ontstaan.

#### *29.3.2 Toelaatbaarheid*

- a. De in sub 29.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de integriteit en de werking van de leiding zijn gewaarborgd;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 29.3.1 wordt verleend, stelt het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken leiding in de gelegenheid om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

### *29.3.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in sub 29.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op de leiding zelf;
- b. voor zover de werken of werkzaamheden graafwerkzaamheden betreffen, waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is.



## **Artikel 30 Waarde - Archeologie**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

### **30.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

### **30.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.2 ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming;
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de aanvrager aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport heeft aangetoond, dat door de oprichting van het gebouw het archeologische bodemarchief niet wordt verstoord;
- c. Voor zover het oprichten van het gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
  3. De verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *30.4.1 Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;

#### *30.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod, zoals bedoeld in lid 30.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen,

- waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het betreffen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en/of minder diep dan 0,50 m.;
  - c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - d. de werken en werkzaamheden:
    - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
    - 3. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

#### *30.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen. Uitgezonderd van dit verbod zijn sloopwerkzaamheden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte minder bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en niet dieper wordt gewerkt dan 0,50 m onder maaiveld;
- b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld, dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist, dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag, die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend, indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

#### *30.4.4 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 30.4.1 en 30.4.3 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
  2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

### **30.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *30.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' voor een nader aangegeven gebied vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *30.5.2 Advies*

Alvorens de in lid 30.5.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door burgemeester en wethouders in te schakelen deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

## **Artikel 31 Waarde - Cultuurhistorie**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **31.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd en mag bestaande bebouwing niet worden vergroot of veranderd.

### **31.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 31.2, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing en/of (de inrichting van het) gebied. Hieromtrent wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de gemeentelijke commissie voor Welstand en Monumenten.

### **31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *31.4.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing;
- b. het aanleggen van verhardingen, al dan niet het verplaatsen van bestaande verhardingen;
- c. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- d. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- e. het wijzigen van de perceelsindeling;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

#### *31.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 31.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 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.

#### *31.4.3 Toelaatbaarheid*

De in sub 31.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien

- a. deze noodzakelijk is voor het in de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane gebruik van de grond;
- b. blijkens advies van de gemeentelijke commissie voor Welstand en Monumenten er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing en/of (de inrichting van het) gebied.

## **Artikel 32 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd stads- en dorpsgezicht.

### **32.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing, voor zover gelegen binnen deze bestemming, geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristieken en kenmerken:

- a. rooilijnen;
- b. (minimale en maximale) goothoogte van gebouwen, de bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bouwmassa van gebouwen;
- d. dakhelling van gebouwen.

### **32.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 32.2, mits de door de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht te waarborgen belangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de gemeentelijke commissie voor Welstand en Monumenten.

### **32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *32.4.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in deze gronden gelegen bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen, verhardingen aan te leggen en bestaande paden en wegen te verleggen.

#### *32.4.2 Toelaatbaarheid*

- a. De in sub 32.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien noodzakelijk voor het in de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden en/of aanlegwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied;
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 32.4.1 wordt advies ingewonnen bij de commissie voor Welstand en Monumenten omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

#### **32.4.3 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sub 32.4.1 is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het

normale gebruik overeenkomstig die bestemmingen;

- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

## **Artikel 33 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en of waterstaatkundige functie**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- b. waterwegen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
- d. verhardingen ten behoeve van de waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige voorziening;
- e. ligplaatsen voor schepen, steigers en vlonders.

### **33.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mag, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen, niet worden gebouwd in strijd met de Waterwet en Binnenvaart Politierglement (Bpr);
- b. Er mag overeenkomstig het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen pas worden gebouwd na verkregen toestemming van Rijkswaterstaat.

### **33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Op deze gronden mag, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen, geen werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Waterwet en Binnenvaartpolitierglement (Bpr);
- b. Er mogen overeenkomstig het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen pas werken of werkzaamheden worden uitgevoerd na verkregen ontheffing van Rijkswaterstaat.

## **Artikel 34 Waterstaat - Waterkering**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. hoofdwaterkering en de daarbij behorende voorzieningen voor de kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en / of bescherming van de hoofdwaterkering;
- c. waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
- d. verhardingen ten behoeve van de waterkering.

### **34.2 Bouwregels**

- a. Er mag overeenkomstig het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen pas worden gebouwd na verkregen toestemming van het Waterschap.

### **34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Er mogen overeenkomstig het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen pas werken of werkzaamheden worden uitgevoerd na verkregen vergunning van het Waterschap.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 35      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 36    Algemene aanduidingsregels**

### **36.1    Gebiedsaanduidingen**

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling
- b. wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid
- c. wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld
- d. wetgevingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf
- e. wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming, waarbinnen dit geldt.

### **36.2    Geluidzone - industrie**

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

### **36.3    Milieuzone - boringvrije zone**

#### *36.3.1    Gebruiksregel*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringvrije zone' strekt de bestemming mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

#### *36.3.2    Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'milieuzone - boringvrije zone' wijzigen, teneinde de begrenzing van de aanduiding in overeenstemming te brengen met de gewijzigde begrenzing, zoals die volgt uit een provinciaal besluit.

### **36.4    Milieuzone - waterwingebied**

#### *36.4.1    Gebruiksregel*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – waterwingebied' is de bestemming gericht tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening.

#### *36.4.2    Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' wijzigen, teneinde de begrenzing van de aanduiding in overeenstemming te brengen met de gewijzigde begrenzing, zoals die volgt uit een provinciaal besluit.

## **36.5 Veiligheidszone - leiding**

### *36.5.1 Aanduiding veiligheidszone*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', te weten de plaatsgebonden risico-afstand van een leiding, zijn niet toegelaten:

- a. nieuwe kwetsbare objecten;
- b. nieuwe beperkt kwetsbare objecten;
- c. andere nieuwe objecten, zoals windmolens, waardoor het plaatsgebonden risico zal toenemen.

### *36.5.2 Afwijken van bouwregels, binnen plaatsgebonden risicoafstand*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.5.1 voor het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten of andere nieuwe objecten in de veiligheidszone, indien:

- a. voldaan wordt aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar bij een (beperkt) kwetsbaar object, en
- b. het berekende groepsrisico wordt verantwoord, en
- c. voordat een omgevingsvergunning wordt verleend het bevoegd gezag de beheerder van de betrokken leiding(en) in de gelegenheid stelt om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen.

## **36.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

### *36.6.1 Algemeen*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden met betrekking tot de bouw van bouwwerken de volgende voorwaarden:

*(bij grondzeilers)*

- a. Op deze gronden mogen, voor zover zij op een afstand van 100 m. of minder van de voet van de molen zijn gesitueerd, geen bouwwerken worden opgericht;
- b. Op deze gronden mogen, voor zover zij op een afstand van meer dan 100 m. van de voet van de molen zijn gesitueerd, geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 1/p.m. van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de deze molenbiotoop bepalende molen, vermeerderd met 3,5 m.

*(bij belt- en stellingmolens)*

- a. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 1/p.m. van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de, deze molenbiotoop bepalende, molen, vermeerderd met 3,5 m.;
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor bouwwerken waarvan de bouwhoogte lager is dan het niveau van de belt of de stelling van de molen.

### 36.6.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### **a Omgevingsvergunning**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
  - a) het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft, met een grotere hoogte dan 0,5 m;
  - b) het ophogen van gronden tot een grotere hoogte dan 0,5 m;
  - c) het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

#### **b Toelaatbaarheid**

De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

#### **c Uitzonderingen**

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:

1. werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen, overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

### **36.7 Vrijwaringszone - weg**

#### *36.7.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de weg de hierna volgende bepalingen:

#### *36.7.2 Bouwen*

Op de in 36.7.1 bedoelde gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

#### *36.7.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.7.2, teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits hierbij het belang van toekomstige wegverbredingen niet onmogelijk dan wel onnodig duur te maken. Hiertoe wordt een verklaring van geen bezwaar verkregen van de wegbeheerder.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 37      Overgangsrecht**

#### **37.1      Overgangsrecht bouwwerken**

##### *37.1.1 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.

##### *37.1.2 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 37.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 37.1.1 met maximaal 10%.

##### *37.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 37.1.1 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.

#### **37.2      Overgangsrecht gebruik**

##### *37.2.1 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.

##### *37.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 37.2.1, 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.

##### *37.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 37.2.1, 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.

#### *37.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan*

Het bepaalde in 37.2.1 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 38 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind).

## **Bijlagen bij regels**





**Bijlage 1    Staat van bedrijfsactiviteiten**



**Bijlage 2 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant**