

Planregels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Het plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Noordoost van de gemeente Breda;

1.2 Verbeelding

de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0758.BP2017232001-CO01 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aardkundige waarden

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

1.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Aan-huis-gebonden-beroepen

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

1.7 Abiotische waarden

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

1.8 Afhankelijke woonruimte

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

1.9 Agrarisch bedrijf

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

1.10 Agrarisch technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

1.11 Ambachtelijke bedrijvigheid

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

1.12 Agrarisch verwant bedrijf

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

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

1.13 Archeologische waarden

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

1.14 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

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

1.15 Bebouwing

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

1.16 Bebouwingsconcentratie:

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

1.17 Bebouwingspercentage:

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

1.18 Bed & Breakfast

een voorziening gevestigd in een (bedrijfs)woning of een bijgebouw en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een recreatief en veelal kortdurend nachtverblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bedrijfsvoering wordt gerund door de bewoners van de desbetreffende woning en/of eigenaren van het bijgebouw.

1.19 Bedrijfsgebouw

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

1.20 Bedrijfswoning

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

1.21 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

legaal tot stand gekomen bebouwing en gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;

1.22 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 Bestemmingsplan

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

1.24 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 Boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte

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

1.26 Bijgebouw

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

1.27 Bouwen

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

1.28 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 Bouwperceel

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

1.30 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.31 Bouwvlak

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

1.32 Bouwwerk

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

1.33 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

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

1.34 Dagrecreatie

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

1.35 Detailhandel

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

1.36 Extensief recreatief medegebruik

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

1.37 Gebouw

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

1.38 Glastuinbouw:

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

1.39 Groepsrisico

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

1.40 Grondgebonden veehouderij

- a. een veehouderij waarbij de veebezetting niet meer dan 2,75 GVE/ha bedraagt berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie of
- b. een veehouderij waarvan tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie en dit jaarlijks wordt aangetoond of
- c. een veehouderij die tenminste 95% van het ruwvoer, uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie, waarvan tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig is uit ruwvoer (gras en maïs) hetgeen jaarlijks via een rapportage uit BEX wordt aangetoond of
- d. een veehouderij waarin dieren worden gehouden die uitsluitend of in hoofdzaak worden gehouden ten behoeve van natuurbeheer of
- e. een veehouderij waarbij de grond tevens wordt gebruikt voor beweiding van het vee.

1.41 Grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarische bedrijf waarbij de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.42 Hervestiging:

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

1.43 Hoofdgebouw:

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

1.44 Horeca

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

1.45 Huishouden

een samenlevingsvorm van een of meer personen, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.90 Intensieve veehouderij

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

1.47 Kampeermiddel

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

1.48 Kampeerterein

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

1.49 Kamperen bij de boer

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

1.50 Kas

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

1.51 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

1.52 Landschapselementen

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

1.53 Legale bebouwing:

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

1.54 Loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van machines en werktuigen;

1.55 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.56 Manege:

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

1.57 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.58 Nachtverblijf:

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

1.59 Nevenactiviteiten:

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

1.60 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.61 Ondergeschikte horeca

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

1.62 Onverhard

het aanbrengen van losse steenkorrels, losse betonkorrels, menggranulaat of vergelijkbaar los materiaal, dan wel het aanbrengen van een toplaag bestaande uit hoofdzakelijk zand, klei, veen en andere natuurlijke bodemmaterialen.

1.63 Overige teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde permanente en / of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bedoeld ter ondersteuning of bescherming van teelten die rechtstreeks in de open grond plaatsvinden, zoals een hekwerk ten behoeve van boomteelt, teeltgeleidende en / of ondersteunende palen en dergelijke

1.64 Paardenhouderij

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

1.65 Permanente bewoning

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

1.66 Permanente teeltondersteunende voorziening:

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

1.67 Plaatsgebonden risico

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

1.68 Plattelandswoning

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarische bedrijf c.q. inrichting, die beschouwd wordt als onderdeel van dat agrarische bedrijf c.q. die inrichting maar die door derden, die niet functioneel zijn verbonden met het agrarische bedrijf c.q. de inrichting, mag worden bewoond;

1.69 Prostitutie

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

1.70 Recreatiewoning

een gebouw dat dient als tijdelijk recreatie nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.71 Recreatieve bewoning

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

1.72 Ruimtelijke kwaliteit

kwaliteit van een gebied dat bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;

1.73 Ruimtelijke ontwikkeling

bouwactiviteiten en planologische bedrijfsactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologische regime nodig is;

1.74 Seksinrichting

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

1.75 Stacaravan

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

1.76 Statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.77 Stikstofneutraal

het oprichten of uitbreiden van bedrijfsgebouwen of het uitbreiden van het aantal dieren op een bedrijf zonder dat er extra depositie van stikstof op een nabijgelegen Natura 2000 gebied ontstaat;

Check bij Ad: Omvat dit ook de omschakeling naar een veehouderij?

1.78 Teeltondersteunende voorzieningen

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

1.79 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.80 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

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

1.81 Veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.82 Verblijfsrecreatie

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

1.83 Verbrede landbouw

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

1.84 Verhard

verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen al dan niet voorzien van een bindmiddel, zoals cement.

1.85 Vestiging

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op het bouwvlak van een bestaand bouwperceel;

1.86 Voormalige agrarische bedrijfslocatie

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

1.87 Woning

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

1.88 Woonunit:

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

1.89 Zorgvuldige veehouderij

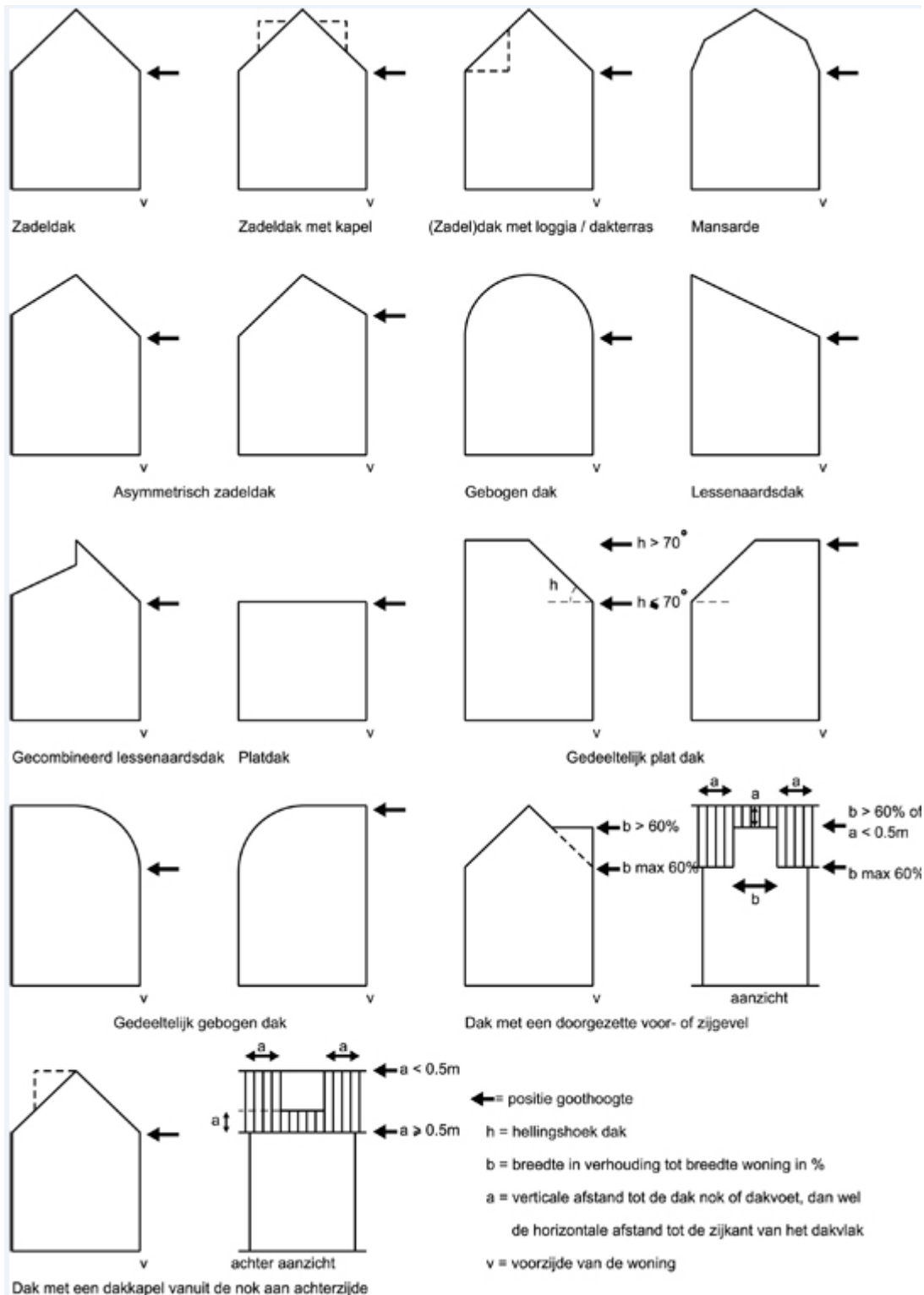
een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 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, met dien verstande dat voor de meest voorkomende dakvormen in onderstaande afbeelding is aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald.



2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een windmolen:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 peil:

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening met dien verstande dat intensieve veehouderijen, overige veehouderijen en glastuinbouwbedrijven uitsluitend ter plaatse van respectievelijk de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' en 'glastuinbouw' zijn toegestaan;
- b. wonen gerelateerd aan de bestemming;
- c. huisverkoop streekeigen producten;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tevens voor de beperking van veehouderijen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapswaarden - plattelandswoning' tevens voor een plattelandswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagverblijf' tevens als nevenactiviteit een kinderdagverblijf;
- h. verspreid liggende legale bebouwing, zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan, voor zover die niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- i. water;
- j. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

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

- a. alle bebouwing, met uitzondering van terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan;
- b. niet gebouwd mag worden ten behoeve van een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf en de bouw of uitbreiding van kassen;
- c. bij veehouderijen de dieren slechts in één bouwlaag mogen worden gehuisvest tenzij het pluimvee betreft in welk geval de dieren maximaal in twee bouwlagen mogen worden gehuisvest;
- d. huisverkoop streekeigen producten uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat hiervoor maximaal 200 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels, zijn toegestaan;
- f. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagverblijf' maximaal 400 m² aan de bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd, verbouwd en gebruikt voor deze activiteit;
- h. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen, en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- j. de bebouwing als bedoeld in lid 3.1 onder f mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel mag worden vervangen;
- k. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en/of verbouwd mag worden met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de woning, bebouwing onder peil niet meegerekend, maximaal 750 m³ mag bedragen;
 2. het bepaalde onder punt b van dit lid hierop niet van toepassing is;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

4. bij boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt gehandhaafd;
- l. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn of gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft:
 1. terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter mag bedragen;
 2. bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter mag bedragen;
 3. diverse soorten silo's en windmolens maximaal 16 meter mag bedragen;
 4. het overige maximaal 4 meter mag bedragen;
- n. voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen groter dan 500 m², wordt voorafgaand aan de beslissing over de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het betreffende bouwwerk.

3.3 Gebruiksregels

De tot 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. huisverkoop streekeigen producten uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat hiervoor maximaal 200 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagverblijf' maximaal 400 m² van de bedrijfsbebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. voor het plaatsen en gebruiken van stacaravans en/of woonunits of de bouw of verbouwing van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders met dien verstande dat:
 1. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een bewonersregistratie;
 2. de woonunits of stacaravans dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van het betreffende bedrijf;
 3. per bedrijf maximaal 40 seizoensarbeiders mogen worden gehuisvest;
 4. deze huisvesting mag worden opgericht of ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn bij het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
 5. de noodzaak tot het inzetten en huisvesten van seizoensarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vereist is;
 6. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven;
 7. aangetoond wordt dat de huisvesting van seizoensarbeiders geen negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
 1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² van de aanwezige bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben dat er in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt;
 5. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid.
- c. voor het bouwen van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:

1. maximaal 75 m² hiervoor mag worden opgericht;
 2. het te bouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning;
 3. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering mag optreden voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- d. ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen tot een maximale hoogte van respectievelijk 9 en 15 meter indien dit is ingegeven vanuit dierwelzijnseisen of andere milieuregels met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op kassen en in dit kader niet voldaan hoeft te worden aan de in de aanhef van dit lid genoemde Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- e. voor de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding bouwvlak of een bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;
 2. deze geen grotere bouwhoogte heeft dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mag worden geplaatst en na afloop van die termijn dient te worden verwijderd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- f. voor het bouwen ten behoeve van een veehouderij, waaronder in ieder geval wordt verstaan het bouwen, verbouwen en/of uitbreiden van een veehouderij, de omschakeling naar een veehouderij en/of de uitbreiding van het aantal dieren, met dien verstande dat:
1. aangetoond wordt dat de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden;
 2. de ontwikkeling enkel binnen de bestaande aanduiding 'bouwvlak' plaatsvindt;
 3. de omschakeling niet betreft het omschakelen naar een intensieve veehouderij;
 4. de uitbreiding van het aantal dieren niet betreft de uitbreiding van het aantal geiten;
 5. de ontwikkeling is niet toegestaan als het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij',
 6. in afwijking van hetgeen onder 5. is de ontwikkeling binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' toegestaan als het een grondgebonden veehouderij betreft of als het gaat om de verbouw van bestaande bebouwing, waarbij geldt dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing, exclusief de bedrijfswoning, ten hoogste de omvang heeft van de bebouwing die:
 - i op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was of
 - ii gebouwd mag worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning of
 - iii die zijn gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
 7. aangetoond is dat maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
 8. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 9. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er - indien de achtergrondbelasting hoger is- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding hiervan compenseert;
 10. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
 11. aangetoond wordt dat er een dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
 12. de regels onder f. niet gelden voor:
 - i de bouw, verbouw of uitbreiding van de bedrijfswoning,
 - ii gebouwen en bouwwerken die niet gebruikt gaan worden voor de huisvesting van dieren;
 - iii bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedoeld voor de opslag van ruwvoer.

- g. voor het bouwen of uitbreiden van kassen, met dien verstande dat:
 1. aangetoond wordt dat de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden;
 2. de ontwikkeling enkel binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt;
 3. er geen sprake is van de vestiging of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.
- h. voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' voor zover kan worden aangetoond dat het oprichten hiervan geen onevenredige effecten heeft of kan hebben op de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de bouwhoogte van de voorzieningen niet meer bedraagt dan 3 meter met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het kamperen bij de boer met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, binnen het bouwvlak of binnen een straal van 50 meter aansluitend aan het bouwvlak, moeten worden geplaatst;
 2. het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan 15 ;
 3. deze kampeermiddelen geplaatst mogen zijn in de periode gelegen tussen 15 maart en 31 oktober;
 4. de nabijgelegen agrarische bedrijven hierdoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben dat er in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt;
 6. de kampeeractiviteit(en) na beëindiging van de agrarische functie ter plaatse niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
- b. voor het toestaan van nevenactiviteiten en/of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn opgenomen in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven welke hierin niet zijn opgenomen maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de daarin opgenomen bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde zelfstandige detailhandelsbedrijven, zelfstandige horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
 2. ter plaatse een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is en wordt gehandhaafd;
 3. de activiteit(en) na beëindiging van de agrarische functie niet meer is (zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
 4. voor de activiteit(en) maximaal 2500 m² van het bouwvlak en maximaal 400 m² bebouwing mag worden aangewend terwijl voor ondergeschikte horeca-activiteiten in de vorm van een terras maximaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt en/of maximaal over 30 zitplaatsen op het onbebouwde terrein;
 5. buitenopslag ten behoeve van de activiteit(en) niet is toegestaan;
 6. de uitoefening van de activiteit(en) geen uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' tot gevolg mag hebben;
 7. de te ontwikkelen activiteiten geen dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben dat er in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt.
- c. voor het toestaan van statische opslag in gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 1000 m² met dien verstande dat indien geen sprake meer is van agrarische activiteiten de resterende bedrijfsgebouwen, waaronder ook kassen, worden gesloopt en/of overtollige verharding wordt verwijderd;
- d. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- e. voor het omschakelen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, met dien verstande dat deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de

onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieuhinderlijke stoffen.

- f. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² van de aanwezige bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 5. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19.8 lid 19.8.1 van toepassing.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 lid 19.7 van dit plan en wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering van:
 - i het vergroten van bouwvlakken ten behoeve van het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels, waar de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 3 ha mag gaan bedragen;
 - ii ten behoeve van het vergroten van het maximaal toegestane bouwvlak voor de bouw van voorzieningen voor de opslag van ruwvoer tot een oppervlakte van maximaal 0,5 ha mits:
 1. het bedrijf in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
 2. hiervoor geen ruimte meer aanwezig is binnen het bestaande bouwvlak;
 3. de toegevoegde ruimte uitsluitend gebruikt mag worden voor de opslag van ruwvoer in bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 2. uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en/of een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 3. uitbreiding van het bouwvlak verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt;
 4. vooraf over de noodzakelijkheid hiervan en de continuïteit van het bedrijf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 5. indien de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling stikstof neutraal plaatsvindt;
 6. indien de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' is bedoeld voor de uitbreiding van het aantal dieren mag dit niet de uitbreiding van het aantal geiten betreffen;
 7. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' is niet toegestaan voor veehouderijen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij';
 8. in afwijking van hetgeen opgenomen onder 4. is het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding 'bouwvlak' voor veehouderijen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', alleen toegestaan als:
 - i het een grondgebonden veehouderij betreft;
 - ii aangetoond is dat maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
 - iii de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 - iv is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet hoger dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er - indien de achtergrondbelasting hoger is- maatregelen worden getroffen door de

- veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding hiervan compenseert;
- v is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
 - vi aangetoond wordt dat er een dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- b. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:
- 1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;
 - 2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;
 - 3. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
 - 4. het aantal woningen niet mag toenemen tenzij in de planregels voor de bestemming 'Wonen' anders is bepaald.
- c. voor het wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Bedrijf' en het eventueel verkleinen van deze aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
- 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven die daarin niet zijn genoemd maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de daarin genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2, niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
 - 2. het bestemmingsvlak, dan wel de aanduiding 'bouwvlak', een oppervlakte mag hebben van maximaal 2.500 m² en maximaal 400 m² bebouwing voor deze bestemming mag worden gebouwd/gebruikt en de eventueel overige aanwezige bebouwing, niet zijnde de woning of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt, welke sloop afdoende verzekerd is, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
 - 3. indien de bestaande aanduiding 'bouwvlak' kleiner is dan 2.500 m² mag de bestaande aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid tot 2.500 m²;
 - 4. de nieuwe functie geen (extra) belemmeringen op gaat leveren voor de exploitatie van de in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijven dan wel dat er geen (extra) nadelige effecten optreden voor het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 - 5. de te ontwikkelen activiteiten geen dusdanige verkeersaantrekkende werking hebben dat aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt;
 - 6. wijziging verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt;
 - 7. de wijziging niet mag leiden tot twee of meerdere bedrijven per locatie.
- d. voor het wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een aan de agrarische sector verwant bedrijf, met dien verstande dat:
- 1. voor paardenhouderijen een rijhal aanwezig mag zijn met een oppervlakte van maximaal 1.200 m²;
 - 2. het bestemmingsvlak, dan wel de aanduiding 'bouwvlak', een maximale oppervlakte mag hebben van 5.000 m² met een bebouwingspercentage van maximaal 75%;
 - 3. de nieuwe functie geen (extra) belemmeringen op gaat leveren voor de exploitatie van de in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijven dan wel dat er geen (extra) nadelige effecten optreden voor het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 - 4. de te ontwikkelen activiteiten geen dusdanige verkeersaantrekkende werking hebben dat aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt;
 - 5. parkeren voor het bedrijf op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - 6. wordt aangetoond dat de ontwikkeling, voor zover dieren gehouden gaan worden, stikstofneutraal plaatsvindt.

- e. voor het uitbreiden van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf' ten behoeve van het oprichten van paardenbakken voor hobbymatig gebruik met dien verstande dat:
 - 1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
 - 2. deze redelijkerwijs niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' kan worden opgericht;
 - 3. deze uitbreiding maximaal 1.200 m² bedraagt;
 - 4. deze geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 1,5 meter en worden uitgevoerd als open constructie.
- f. voor wijziging van deze bestemming in de bestemming 'Natuur' voor het behoud van een kwaliteitsverbetering van het landschap, voor de realisatie van een ecologische verbindingzone of de realisatie van Natuur Netwerk Brabant.
- g. voor het huisvesten van meer seizoensarbeiders dan is aangegeven in lid 3.4 onder a. punt 3 met een maximum van 120 met dien verstande dat aannemelijk gemaakt wordt dat dit groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte of de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf en verder voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.4 onder a met dien verstande dat de Landschapsinvesteringsregeling Breda niet van toepassing is als hieraan al is voldaan is ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak hiervoor.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening die is afgestemd op behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden in samenhang met de waterhuishouding met dien verstande dat intensieve veehouderijen en overige veehouderijen uitsluitend ter plaatse van respectievelijk de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch zijn toegestaan;
- b. wonen gerelateerd aan de bestemming;
- c. huisverkoop streekeigen producten;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- e. verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan;
- f. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij', tevens voor de beperking van veehouderijen;
- g. water;
- h. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

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

- a. alle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dient te worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik;
- b. niet gebouwd mag worden ten behoeve van een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf en de bouw of uitbreiding van kassen;
- c. bij veehouderijen de dieren slechts in één bouwlaag gehuisvest mogen worden;
- d. per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- e. huisverkoop streekeigen producten uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat hiervoor maximaal 200 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt;
- f. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
- h. de bebouwing als bedoeld in 4.1 onder d mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel worden vervangen;
- i. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en/of verbouwd mag worden met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de woning, bebouwing onder peil niet meegerekend, maximaal 750 m³ mag bedragen;
 2. het bepaalde onder punt b van dit lid hierop niet van toepassing is;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 4. bij boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt gehandhaafd;
- j. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn of gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft:
 1. terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter mag bedragen;
 2. bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter mag bedragen;
 3. diverse soorten silo's en windmolens maximaal 16 meter mag bedragen;
 4. het overige maximaal 4 meter mag bedragen;

- I. voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouwen groter dan 500 m² wordt voorafgaand aan de beslissing over de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het bouwwerk.

4.3 Gebruiksregels

De tot 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. huisverkoop streekeigen producten uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat hiervoor maximaal 200 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagverblijf' maximaal 400 m² van de bedrijfsbebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. voor het plaatsen en gebruiken van stacaravans en/of woonunits of de verbouwing van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders met dien verstande dat:
 1. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een bewonersregistratie;
 2. de woonunits of stacaravans dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding bouwvlak van het betreffende bedrijf;
 3. per bedrijf maximaal 40 seizoenarbeiders mogen worden gehuisvest tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte en/of specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf;
 4. deze huisvesting mag worden opgericht of ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn bij het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
 5. de noodzaak tot het inzetten en huisvesten van seizoenarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vereist is;
 6. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven;
 7. aangetoond wordt dat door de huisvesting van seizoenarbeiders geen extra negatieve effecten zullen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.
- b. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande:
 1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de bedrijfswoning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 4. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 6. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid.
- c. voor het bouwen van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
 1. maximaal 75 m² hiervoor mag worden opgericht;
 2. het te bouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning;
 3. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering mag optreden voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- d. voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' voor zover kan worden aangetoond dat het oprichten hiervan geen onevenredige effecten heeft of kan hebben op de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de bouwhoogte van de

- voorzieningen niet meer bedraagt dan 3 meter met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- e. ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen tot maximaal respectievelijk 9 en 15 meter indien dit is ingegeven vanuit dierwelzijnseisen of andere milieuregels, met dien verstande dat deze ontheffing niet van toepassing is op kassen en in dit kader niet voldaan hoeft te worden aan de in de aanhef van dit lid genoemde Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- f. voor de bouw en het gebruik van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze binnen een bouwvlak wordt geplaatst;
 2. deze geen grotere bouwhoogte heeft dan 10 meter;
 3. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd;
 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- g. voor het bouwen ten behoeve van een veehouderij, waaronder in ieder geval wordt verstaan het bouwen, verbouwen en/of uitbreiden van een veehouderij, de omschakeling naar een veehouderij en/of de uitbreiding van het aantal dieren, met dien verstande dat:
1. aangetoond wordt dat de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden;
 2. de ontwikkeling enkel binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt;
 3. de omschakeling niet betreft het omschakelen naar een intensieve veehouderij;
 4. de uitbreiding van het aantal dieren niet betreft de uitbreiding van het aantal geiten;
 5. de ontwikkeling enkel is toegestaan als het bedrijf is gelegen buiten de aanduiding 'beperkingen veehouderij',
 6. in afwijking van hetgeen onder 5. is de ontwikkeling binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' toegestaan als het een grondgebonden veehouderij betreft of als het gaat om de verbouw van bestaande bebouwing, waarbij geldt dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing, exclusief de bedrijfswoning, ten hoogste de omvang heeft van de bebouwing die:
 - i op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was of
 - ii gebouwd mag worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning of
 - iii die zijn gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
 7. aangetoond is dat maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
 8. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 9. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er - indien de achtergrondbelasting hoger is- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding hiervan compenseert;
 10. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
 11. aangetoond wordt dat er een dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
 12. de regels onder g. niet gelden voor:
 - i de bouw, verbouw of uitbreiding van de bedrijfswoning,
 - ii gebouwen en bouwwerken die niet gebruikt gaan worden voor de huisvesting van dieren;
 - iii bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedoeld voor de opslag van ruwvoer.
- h. voor het bouwen of uitbreiden van kassen, met dien verstande dat:
1. aangetoond wordt dat de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden;
 2. de ontwikkeling enkel binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt;
 3. er geen sprake is van de vestiging of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 mits in ieder geval wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het toestaan van nevenactiviteiten en/of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn opgenomen in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven welke niet zijn opgenomen maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst opgenomen bedrijven binnen de categorieën 1 en 2, niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven die niet zijn genoemd en/of uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;
 2. ter plaatse een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is en wordt gehandhaafd;
 3. de activiteit(en) na beëindiging van de agrarische functie niet meer is(zijn) toegestaan en moet(en) worden beëindigd;
 4. voor de activiteit(en) maximaal 400 m² bebouwing mag worden aangewend terwijl voor ondergeschikte horeca-activiteiten in de vorm van een terras maximaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt en/of maximaal over 30 zitplaatsen op het onbebouwde terrein;
 5. de uitoefening van de activiteit(en) geen uitbreiding van de bebouwing of uitbreiding van het bouwvlak tot gevolg mag hebben;
 6. de te ontwikkelen activiteit(en) geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- b. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar met dien verstande dat vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- c. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
 1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 2. maximaal 200 m² van de aanwezige bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 3. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 5. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 lid 19.7 van dit plan en wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' per bedrijf niet groter wordt dan 1,5 ha;
 2. uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en/of een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 3. uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard;
 4. vooraf over de noodzakelijkheid hiervan en de continuïteit van het bedrijf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

5. indien de vergroting of vormverandering van het bouwvlak is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;
6. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' is niet toegestaan voor veehouderijen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij';
7. in afwijking van hetgeen opgenomen onder 6. is het vergroten en/of veranderen van de vorm van de aanduiding 'bouwvlak' voor veehouderijen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', alleen toegestaan als:
 - i het een grondgebonden veehouderij betreft;
 - ii aangetoond is dat maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
 - iii de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 - iv is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet hoger dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er - indien de achtergrondbelasting hoger is- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding hiervan compenseert;
 - v is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
 - vi aangetoond wordt dat er een dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
- b. voor het deels wijzigen van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:
 1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beknod;
 2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;
 3. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, behoudens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
 4. het aantal woningen niet mag toenemen tenzij in de planregels voor de bestemming 'Wonen' anders is bepaald.
- c. voor wijziging van de bestemming in de bestemming 'Natuur' voor het behoud van een kwaliteitsverbetering van het landschap, de realisatie van een ecologische verbinding of de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.
- d. voor het huisvesten van meer seizoenarbeiders dan is aangegeven in lid 4.4 onder a punt 3 met een maximum van 120 met dien verstande dat aannemelijk gemaakt wordt dat dit groter aantal werknemers nodig is in verband met de grootte of de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf en verder voldaan wordt aan het bepaalde in lid 4.4 onder a.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsdoeleinden, anders dan agrarische activiteiten, in de milieucategorieën 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. wonen gerelateerd aan de bestemming;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' uitsluitend daarvoor.

5.2 Bouwregels

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

- a. de bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd;
- b. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één bedrijf aanwezig mag zijn en de bedrijfsbebouwing maximaal 400 m² mag bedragen behoudens ter plaatse van de aanduiding 'loonbedrijf', en 'paardenhouderij' in welk geval het bouwvlak voor maximaal 75% mag worden bebouwd met dien verstande dat voor een paardenhouderij maximaal 1200 m² van de bebouwing uit rijhal mag bestaan;

- c. er niet gebouwd of verbouwd mag worden ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren tenzij aangetoond wordt dat er stikstofneutraal wordt gebouwd en gebruikt;
- d. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 7 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen;
- f. per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn voor zover deze ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m² bedragen, waarin de bebouwing onder peil niet wordt meegenomen; indien de bedrijfswoning bestaat uit een voormalige boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte mag de inhoud gelijk zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de voormalige boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt hersteld en gehandhaafd;
- h. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen met uitzondering van terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en 5.2 mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het bouwen van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 75 m² hiervoor mag worden opgericht;
 - 2. het te bouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning;
 - 3. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering mag optreden voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 - 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 - 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- b. voor de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
 - 1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bestemmingsvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend hieraan moet worden geplaatst;
 - 2. deze geen grotere hoogte hebben dan 10 meter;
 - 3. deze geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m²;
 - 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd;
 - 5. vanwege de tijdelijkheid van de bouwwerken hoeft niet te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- c. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bedrijfswoning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
 - 1. de bedrijfswoning geschikt blijft voor bewoning door de ondernemer;
 - 2. maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 - 3. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
 - 4. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 :

- a. voor het gebruik van een gebouw voor het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat het gebruik slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
- b. voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten welke niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de daarin genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 , niet zijnde detailhandelsbedrijven,

horecabedrijven of zelfstandige kantoren, en voor bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 lid 19.7 van dit plan tot het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd en met dien verstande dat:

- a. aan cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden geen onevenredige schade wordt toegebracht;
- b. de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor het merendeel worden gesloopt, waarbij maximaal 500 m² aan bebouwing mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede eventuele overtollige verharding wordt verwijderd, ;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen tenzij in de planregels voor de bestemming 'Wonen' anders is bepaald.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven;
 - b. wonen gerelateerd aan de bestemming;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - bed en breakfast' tevens daarvoor;
- met de daarbij behorende:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 9 meter mag bedragen;
- c. per bouwvlak maximaal één horecabedrijf aanwezig mag zijn;
- d. per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn voor zover deze ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is, waarvan de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen, bebouwing onder peil niet meegerekend;
- e. voor het wonen mag per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn of gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- f. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter mag bedragen met uitzondering van terreinafscheidings- en lichtmasten waarvan de hoogte respectievelijk maximaal 2 meter en 6 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 van toepassing. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval ook begrepen gebruik van de gronden en gebouwen voor de exploitatie van een discotheek.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen voor zover gerelateerd aan de bestemming;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens daarvoor; met de daarbij behorende:
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water.

7.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet meer gebouwd mag worden dan zoals daar is aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan als bestaand;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegelaten;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de duurzame instandhouding van natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden;
- c. behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan;
- e. extensief recreatief medegebruik.

8.2 Bouwregels

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

De bebouwing als bedoeld in lid 8.1 onder d mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel worden vervangen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - landschapsinvesteringsregeling" dient binnen twee jaar na het realiseren van de in het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling een op basis van de toegestane ruimtelijke ontwikkeling vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap te worden aangelegd en in stand gehouden, die voldoet aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. De mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling en de daarbij vereiste kwaliteitsverbetering zijn als bijlage (PM) bij de regels gevoegd."

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend daarvoor;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens daarvoor; met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. verkeersvoorzieningen zoals parkeren;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op of in de tot Recreatie bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming en de aanduiding, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' geldt dat:

- a. per bestemmingsvlak maximaal één recreatiewoning aanwezig mag zijn dan wel gebouwd mag worden;
- b. de inhoud hiervan, gerekend boven peil, niet meer dan 150 m³ mag bedragen;
- c. de goothoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 5.50 meter mag bedragen;
- e. per recreatiewoning één bijgebouw aanwezig mag zijn van maximaal 10 m² waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen
- f. binnen het bestemmingsvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen mogen bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 van toepassing. Onder strijdig gebruik van wordt in ieder geval begrepen gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "manege" in welke geval de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- b. geen bedrijfswoning is toegestaan tenzij deze reeds aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan en met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen, bebouwing onder peil niet meegerekend;
 2. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn of gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'manege' mag niet gebouwd of verbouwd worden ten behoeve van de uitbreiding van de aantallen dieren tenzij aangetoond wordt dat er stikstofneutraal gebouwd en gebruikt wordt;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen gelden:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 2. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 meter bedragen mits via lichtberekeningen wordt aangetoond dat de lichtinstallatie voldoet aan de NSVV-normen voor verlichtingsniveaus op de velden en de mate van lichthinder op de woonomgeving;
 3. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals o.a. ballenvangers, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg' en 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens daarvoor.
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groen waaronder ook de bermen langs wegen;
- e. water;
- f. ecologische verbindingen;
met daaraan ondergeschikt:
- g. parkeren.

11.2 Bouwregels

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 van toepassing. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het verharderen van wegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg'.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

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

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens voor de beperking van veehouderijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' tevens voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf;
- d. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als opgenomen in de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde lijst.

13.2 Bouwregels

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

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

- b. voor uitbreiding van de maximaal toegestane inhoud van de woning met maximaal 20% van de inhoud van te slopen voormalige agrarische bijgebouwen met dien verstande dat de totale inhoud van de woning op basis hiervan nooit meer mag gaan bedragen dan 900 m³.
- c. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in een woning of een bestaand bijgebouw bij een woning in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
 - 1. de woning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 - 2. maximaal 200 m² bebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 - 3. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 - 4. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
 - 5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 - 6. de overige bijgebouwen worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw.
- d. voor het bouwen van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 75 m² hiervoor mag worden opgericht;
 - 2. het te bouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - 3. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering mag optreden voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 - 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 - 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- e. voor de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
 - 1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bestemmingsvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend hieraan moet worden geplaatst;
 - 2. deze een grotere hoogte hebben dan 10 meter;
 - 3. deze geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m²;
 - 4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd;
 - 5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda.
- f. voor het verplaatsen van de woning buiten de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
 - 1. dit geschiedt binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak voor die woning;
 - 2. dit wordt ingegeven vanuit milieuhygiënische overwegingen.

13.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 19.3 mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

- a. voor het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat:
 - 1. voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m² tenzij een groter aantal m² aan bijgebouwen aanwezig is dan de maximaal toegestane 100 m² in welk geval 10 % van het meerdere tevens voor het aan huis gebonden beroep mag worden aangewend;
 - 2. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerruimte, noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- b. ten behoeve van het toestaan van statische opslag in bestaande bijgebouwen tot maximaal 1000 m² met dien verstande dat het meerdere aan bedrijfsgebouwen waaronder ook kassen, worden gesloopt tenzij er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 14 Leiding

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – hoogspanningverbinding' voor een ondergrondse hoogspanningverbinding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – stadsverwarming' voor een leiding van de stadverwarming;
- c. de aanleg, onderhoud en bescherming van de leiding.

14.2 Bouwregels

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

14.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de basisbestemming worden gebouwd, mits de betreffende leidingbeheerder hiermee instemt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. Voor zover het ondergrondse leidingen betreft:
 - het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - het uitvoeren van heilwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 - het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 - het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - het aanleggen van andere ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - het permanent opslaan van goederen.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen aantasting van de belangen van de leiding- en/of energievoorzieningbeheerder ontstaat of kan ontstaan en vooraf schriftelijk advies is gewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

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

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

15.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn met dien verstande dat daarnaast ook voldaan moet worden aan het bepaalde in de basisbestemming.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing met dien verstande dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden. Geen omgevingsvergunning is vereist indien niet dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven dan wel uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en door het aanleggen of het uitvoeren van de vergunningplichtige werken of werkzaamheden, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen archeologische waarden worden aangetast.

Artikel 16 Waarde - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

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

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing.

Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie

17.1 Bestemingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

In afwijking van de regels opgenomen bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) geldt dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing, voor zover deze voorkomen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolleg bebouwing als bijgevoegd in bijlage 1, niet is toegestaan.

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing.

17.5 Omgevingsvergunning tot sloop

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

Artikel 18 Waarde - Attentiegebied - Lage Vuchtpolder

18.1 Bestemingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

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

18.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 19 lid 19.8.1 van toepassing.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 19 Overige bepalingen

19.1 Anti-dubbelregel

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

19.2 Algemene bouwregels

- a. Indien het gebruik van gronden en bebouwing of de maatvoering van de bebouwing of het aantal woningen dat bestaat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag het legaal afwijkende gebruik, maatvoering c.q. aantal woningen te allen tijde worden gehandhaafd en vernieuwd.
- b. Voor het bouwen van beneden het peil gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
 2. in afwijking van hetgeen onder 1. is bepaald mag het bouwen van beneden het peil gelegen gebouwen tevens plaatsvinden buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits het uitsluitend plaatsvindt onder de buiten de aanduiding 'bouwvlak' aanwezige bebouwing;
 3. het bouwen van bedoelde ruimten is toegestaan tot een diepte van maximaal 4 meter onder peil.

19.3 Algemene gebruiksregels

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

19.4 Algemene aanduidingsregels

19.4.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

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

19.4.3 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

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

19.5 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit om technische redenen gewenst of noodzakelijk is;

- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen op de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

19.6 Algemene wijzigingsregels

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

19.7 Algemene procedureregels

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

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

19.8 Overige regels

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

a. Verboden werkzaamheden

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

Overzicht van werken en werkzaamheden

Bodem

- a. Het verlagen en/of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen.
- b. Het ophogen van de bodem¹.
- c. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,30 meter.
- d. Het aanleggen en/of verharden van wegen en paden zoals bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak'.
- e. Het aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen.

Beplanting/grondgebruik

- f. Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen en/of struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.
- g. Het beplanten van gronden met houtgewas (bos heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.

- h. Het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw.
- i. Het permanent omzetten van grasland in bouwland.

Water²

- j. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.
- k. Het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.
- l. Het aanbrengen van kades of het wijzigen daarvan¹

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

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

Tabel van omgevingsvergunningen en gebruiksverboden

Bestemmingen/aanduidingen	a	b	c	d	e	f	g	h		i	j	k	l
Natuur	A	A	A	A	S	A	A	S		S	A	S	A
Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarde	A	A	A	A	A	A	A	S		A	A	A	A
Agrarisch met waarden-landschapswaarde	A	A	A	A	+	A	A	A		A	A	A	A
Water	A	A	S	S	S	A	A	S		S	A	A	A
Waterstaat	A	A	A	+	S	+	A	S		S	A	A	A
Waarde-Archeologie	A	A	A	A	+	A	A	A		A	A	A	A
Waarde-attentiegebied Natuurnetwerk Brabant	A	A	A	A	S	A	A	S		S	A	S	A
Leiding (ondergronds)	A	+	A	A	A	A	A	A		A	A	+	+
Waarde – Aardkundige waarden	A	A	A	A	+	A	A	A		A	A	A	A
Waarde- Cultuurhistorie	A	A	+	A	A	A	A	S		A	A	+	A
Waarde-attentiegebied Lage Vuchtpolder	A	A	A	A	A	A	A	A		A	A	A	A

+: toegestaan

A: omgevingsvergunning vereist

S: strijdig gebruik

b. Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 18.8.1 onder a is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd dan wel de in geval van de aanwezigheid van boven- of ondergrondse leidingen de betreffende leidingbeheerder een positief advies heeft afgegeven.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 18.8.1 binnen de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' is slechts toelaatbaar indien de werken en werkzaamheden geen effect hebben op de hydrologie in dat gebied.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 18.8.1 binnen de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied Lage Vuchtpolder' slechts toelaatbaar is indien de werken en werkzaamheden geen effect hebben op de hydrologie in dat gebied en in het gebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied Natuurnetwerk Brabant'.

c. Toegestane werkzaamheden

Het bepaalde onder 18.8.1 onder a is niet van toepassing op:

- a. werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud of beheer van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties;
- b. werken en/of werkzaamheden die onderdeel zijn van een door Gedeputeerde Staten in het kader van de landinrichting goedgekeurd plan van wegen en waterlopen of goedgekeurd landschapsplan;
- c. werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 13 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet;
- d. indien voor onder j., k. en l. bedoelde werken en/of werkzaamheden een vergunning/ontheffing op grond van de Keur van het Waterschap Brabantse Delta en/of de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 1997 -of latere gewijzigde regelgeving ter zake - noodzakelijk is;
- e. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden binnen de aanduiding 'bouwvlak' tenzij hieraan een dubbelbestemming is toegekend en op basis hiervan een vergunning is vereist.

d. Gebruiksregels

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

19.8.2 Parkeren

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw;
- b. het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de [Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda](#), de [herijking uit 2013](#) en wijzingen daarvan;
- d. de onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
- e. het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien;
- f. het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder e., (financiële) voorwaarden verbinden;
- g. indien het onder c. genoemde Nota parkeer- en stallingsbeleid, na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.

19.8.3 Nadere eisen

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

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

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsregels

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 21 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Planregels deel uitmakende van
het bestemmingsplan Noordoost
van de gemeente Breda**