INHOUDSOPGAVE

REGELS
Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Agrarisch met waarden – Natuur en landschap
Artikel 5 Bedrijf
Artikel 6 Maatschappelijk
Artikel 7 Sport
Artikel 8 Wonen
Artikel 9 Waarde – Archeologie – 2
Artikel 10 Waarde – Attentiezone waterhuishouding
Artikel 11 Waarde – Cultuurhistorie

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 12 Anti-dubbeltelregeling
Artikel 13 Algemene bouwregels
Artikel 14 Algemene gebruiksregels
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 18 Overgangsrecht
Artikel 19 Slotregel

Bijlagen bij de regels
Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2: Nota Parkeernormering
Bijlage 3: Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied
Bijlage 4: Nota Kwaliteitsverbetering
Bijlage 5: Inrichtingsplannen landschap behorende bij de initiatieven

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:
het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost 2020 met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0269-0201 van de gemeente Bergen op Zoom;

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

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

1.4 Aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Aardkundige waarden en kenmerken:
waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van belang zijn;

1.6 Afhankelijke woonruimte:
een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding is ondergebracht;

1.7 Agrarisch bedrijf:
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1., derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een (grondgebonden) veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.8 Agrarisch bouwvlak:
een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap;

1.9 Agrarisch technisch hulpbedrijf:
bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het leveren 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;

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

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

1.12 Attentiezone waterhuishouding:
gebied gelegen rondom en binnen het Natuur Netwerk Brabant waar fysieke ingrepen die een negatief effect hebben op de waterhuishouding invloed kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNB;

1.13 Bebouwing:
gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 Bebouwingscluster:
vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;

1.15 Bebouwingsconcentratie:
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.16 Bebouwingslint:
min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

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

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

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

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

1.21 Bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk in een omvang die in een woning en/of de daarbij bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

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

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

1.24 Beperkt kwetsbaar objecten:
onder een beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha, en;
b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 1.90 vallen;
d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 1.90 vallen;
e. winkels, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 1.90 vallen;

f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen; kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 1.90 vallen;
g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 1.90 vallen;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en; objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.25 Beperkingen veehouderij:
gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.26 Beroep aan huis:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

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

1.28 Bestaand bouwperceel:
een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

1.29 Bestaand stedelijk gebied:
gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;

1.30 Bestaande ammoniakemissie:
het bestaand aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:
a. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
b. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
c. bestaande diersoorten: de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

1.31 Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.32 Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

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

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

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

1.38 Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.40 Bouwperceel:
een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.41 Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.42 Bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.43 Bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.45 Buisleiding:
leiding bestemd of gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.46 Buisleidingenstraat:
een brede strook grond, die primair bestemd is voor het leggen van meerdere buisleidingen en zo nodig is uitgevoerd met collectieve voorzieningen zoals kunstwerken.

1.47 Centrale (recreatieve) voorzieningen:
Voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie, zoals een ontvangstkantoor/receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, kampwinkel, sport, spel- en ontspanningsvoorzieningen en dienstverlening.

1.48 Chalet:
een gebouw, geen stacaravan of recreatiewoning zijnde, al dan niet met vaste fundering, dat dient als recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.49 Cultuurhistorische waarden en kenmerken:
waarden of kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

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

1.51 Dagrecreatieve voorziening:
speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie;

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

1.53 Dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, uitzendbureau, reisbureau, bank, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier, kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.54 Ecologische waarden en kenmerken:
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde, al dan niet zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan;

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

1.56 Evenement:
een georganiseerde één- of meerdaagse gebeurtenis ten behoeve van meerdere bezoekers met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

1.57 Extensief recreatief medegebruik:
die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, waarbij het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.58 Extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:
dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied zoals kinderboerderijen, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, waarbij kampeermiddelen en stacaravans niet zijn toegestaan;

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

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

1.61 Geluidgevoelige objecten:
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.62 Geluidzoneringsplichtige inrichting:
bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.63 Gemengde bedrijven:
agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.64 Gemengd landelijk gebied:
multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en de groenblauwe mantel;

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

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

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

1.68 Groepsrisico:
cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of leiding en/of een ongewoon voorval met die inrichting of leiding.

1.69 Groepsaccommodatie/logeergebouw:
een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

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

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

1.71 Grondgebonden veehouderij:
veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op de gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

1.72 Grondwaterbeschermingsgebied:
gebied waarbinnen het grondwater, afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied, een periode van 25 of 100 jaar nodig heeft om de pompputten voor waterwinning te bereiken;

1.73 Grootschalige ontwikkeling:
ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 bedraagt;

1.74 GVE (groot vee-eenheid):
eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe;

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

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

1.77 Horeca:
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig aanbieden van hotel- of groepsaccomodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar;

1.78 Houtgewas:
bomen, struiken, cactussen of doorlevende klimplanten (zoals druiven)

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

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

1.81 Kabel:
een kabel is een geheel van geleiders welke voorzien is van één ommanteling en bestemd is voor transport van energie of data;

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

1.83 Kampeerboerderij:
het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een (voormalig) agrarisch bedrijf ,

1.84 Kampeerchalet:
een eenvoudig gebouw met een beperkte inhoud en oppervlakte waarvan de muren niet uit steen, beton of vergelijkbare materialen bestaan dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.85 Kampeermiddel:
tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.86 Kampeerplaats:
standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.87 Kampeerterrein:
terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, dat is bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

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

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

1.90 Kwetsbare object:
onder een kwetsbaar object wordt verstaan:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in 1.24;
b. gebouwen bestemd voor verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
    4. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
        i. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.500 m2, of;
        ii. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlakte meer dan 1.000 m2 bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlakte van meer dan 2.000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en;
        iii. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.91 Landschappelijke inpassing:
het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt met het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, een en ander passend binnen de voorwaarden als vastgelegd in het regionale beleidskader dat als bijlage bij de regels is gevoegd;

1.92 Landschappelijke waarden en kenmerken:
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstige waarden van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.93 Lawaaisport:
sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd , waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, en de (model)vliegsport;

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

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

1.96 Manege:
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, ondergeschikte horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en of verenigingsaccomodatie en het houden van wedstrijden en evenementen;

1.97 Mestbewerking:
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.98 Milieucategorie:
milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009);

1.99 Minicamping:
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.100 Natuur Netwerk Brabant:
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

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

1.102 Netto glas:
aantal m² kasoppervlakte;

1.103 Nevenactiviteiten:
het ontplooien van ondergeschikte activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

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

1.105 Nieuwvestiging:
vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan;

1.106 Omgevingsdialoog:
het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een plan of project met omwonenden en/of direct betrokkenen door de initiatiefnemer;

1.107 Omschakeling:
het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm;

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

1.109 Ondersteunende horeca:
een horecavoorziening of -activiteit binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het aanbieden van drank en etenswaren dan wel drank en etenswaren aanbiedt voor gebruik ter plaatse;

1.110 Overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

1.111 Overig agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf gericht dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

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

1.113 Paardenbak:
een terrein dat door middel van grondbewerkingen en eventuele hekwerken is ingericht voor het trainen en/of africhten van paarden;

1.114 Paardenfokkerij:
het fokken van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;

1.115 Paardenhouderij:
voor de paardenhouderij dient onderscheid gemaakt te worden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij:

productiegerichte paardenhouderij(diergerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak, handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

gebruiksgerichte paardenhouderij(mensgerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone (inclusief het in pension houden van paarden van derden)

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

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

1.118 Pensionstalling:
een gebruiksgerichte paardenhouderij die zich voornamelijk richt op het stallen van paarden van derden;

1.119 Permanente teeltondersteunende voorziening:
teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas;

1.120 Plaatsgebonden risico:
risico op een plaats nabij een buisleiding of inrichting uitgedrukt als kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding of inrichting.

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

1.122 Recreatiebedrijf:
aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen;

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

1.124 Recreatiewoning:
woning of enig ander een bouwwerk , dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.125 Recreatiewoningencomplex:
een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.126 (regionale) waterberging:
gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit (regionale) watersystemen tegen te gaan;

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

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

1.129 Rugstreeppadgebied:
een gebied dat is ingericht als leefomgeving voor rugstreeppadden, in ieder geval bestaande uit een geïsoleerde voortplantingsvijver met een minimum grootte van 0,5 hectare met permanent ondiep water en oevers met zeer geleidelijk aflopende taluds in ieder geval begroeid met een halfopen, schrale vegetatie;

1.130 Ruimtelijke ontwikkeling:
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging op grond van het planologisch regime nodig is;

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

1.132 Slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk;

1.133 Solitaire recreatiewoning:
recreatiewoning die geen deel uitmaakt van een verblijfsrecreatief terrein;

1.134 Speelbos:
een natuurlijke speeltuin, zonder gebruikelijke speeltoestellen zoals schommels en klimrekken, geschikt voor bouwen van boomhutten en bruggetjes en daarmee vergelijkbare natuurlijke spelactiviteiten in een bos;

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

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

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

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

1.139 Teeltondersteunende voorziening:
ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de bedrijfsvoering van een grondgebonden teeltbedrijf;

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

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

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

1.143 Tuincentrum:
bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de aanleg, inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden zoals tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden, gereedschap, decoratiemateriaal

buitenhuis en binnenhuis, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, kleinmeubelen, tuinzwembaden en tuinsauna's, tuin gerelateerd speelgoed, tuinartikelen(tuinmeubilair),

1.144 Uitbreiding:
vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

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

1.146 Verbrede landbouw:
het ontplooien van (neven)activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.147 Verblijfsrecreatie:
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, stacaravan, (kampeer)chalet, pension, bed & breakfast of kampeermiddel door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.148 Vergisting:
het omzetten van koolhydraten door micro-organisme door middel van een anaëroob dissimilatieproces (waarbij biogas wordt geproduceerd);

1.149 Verkoopvloeroppervlak:
voorkomende bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m² op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;

1.150 Vestiging:
mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op (het bouwvlak van) een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

1.151 Vloeroppervlak(te):
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

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

1.153 (vollegronds) teeltbedrijf:
agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

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

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

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

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

1.157 Waterhuishoudkundige voorzieningen:
inrichting en constructies ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.158 Watergang:
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.159 Waterwingebied:
gebied waar de winning plaatsvindt ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening door onttrekking van grondwater;

1.160 Windturbine:
een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en rotor bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie;

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

1.162 Woningsplitsing:
het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.163 (woon)boerderij:
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimte(n), die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

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

1.165 Zoekgebied ecologische verbindingszone:
gebied waarbinnen het natuurnetwerk wordt gerealiseerd;

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

1.167 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.

1.168 Scouting:
georganiseerde vrijetijdsactiviteiten voor jeugdgroepen, daaronder begrepen jeugdkampen voor leden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 Bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.5 De inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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

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

2.8 De hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

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

2.10 Ondergeschikte bouwdelen:
plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken worden bij toepassing van de bouwregels buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.11 Ondergrondse diepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.12 Dakkapellen en dakopbouw:
a. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;

b. bij toepassing van een afgeknot schilddak, een afgeknot zadeldak of een zadeldak met een wolfseind wordt de goot ter plaatse van de afknotting of de goot van het wolfseind bij het bepalen van de goothoogte niet meegerekend;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen zich bevinden.
d. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel). wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
e. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw als niet genoemd onder a met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. de uitoefening van een (vollegronds) teeltbedrijf of overig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens een veehouderij is toegestaan;
    2. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
    3. 'paardenhouderij', tevens een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen', zijn twee bedrijfswoningen toegestaan;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. doeleinden van openbaar nut;
h. erfbeplanting;
i. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
j. tuinen bij (burger)woningen;
k. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak' met een totale oppervlakte niet groter dan 0,5 hectare;
l. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;
b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing zijn;
c. het aantal bouwlagen ondergronds niet meer mag bedragen dan 1 bouwlaag;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, kassen en teeltondersteunende voorzieningen, niet meer dan 7 m bedraagt;
e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, kassen en teeltondersteunende voorzieningen,niet meer dan 11 m bedraagt;
f. de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
g. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV) en de Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);
h. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij in geval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast en/of de beëindiging of verplaatsing van een veehouderij op grond van de Subsidieregeling urgentiegebieden Noord Brabant 2016 (SUN) heeft plaatsgevonden.

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

a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m^3, met dien verstande dat voor de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt.

3.2.3 Kassen
Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

a. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
b. de afstand van kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 3 ha;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;

3.2.4 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak
Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

a. de bouw van mestbassins is maximaal 8,5 meter. Een mestbassin ten behoeve van mestbewerking mag niet gevestigd of uitgebreid worden;
b. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat een sleufsilo vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
c. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
f. windturbines zijn niet toegestaan;
g. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 8 m.;
h. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 m;
i. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5.000 m^2;
j. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
k. de afstand van teeltondersteunende kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 meter.

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

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

3.2.6 Veehouderij

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven die:
    1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
    2. gebouwd mogen worden krachtens voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beperkingen veehouderij' geldt, in afwijking op het vorige lid, dat een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. Als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de oppervlakte die:
    1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
    2. gebouwd mogen worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4 en 3.2.5 ten behoeve van het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

a. tijdelijke teelondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daarbuiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 hectare;
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
d. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 meter;
e. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
f. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen of tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
g. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

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

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

3.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

3.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
f. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimte;
h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
i. huisvesting van tijdelijke werknemers zonder veriste omgevingsvergunning;
j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
m. binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond gehouden worden, ongeacht de voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
n. het in gebruik van een bestaand gebouw, die niet in gebruik is als dierenverblijf, wijzigen door het in gebruik te nemen als dierenverblijf;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf met een miliecategorie van ten hoogste 2 als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte bedrijfseconomisch noodzakelijk is;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
   de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. de nevenactiviteit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

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

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² en maximaal 800 m² ten behoeve van een paardenbak;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;

3.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m² mag voor ondergeschikte en ondersteunende horeca worden gebruikt;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
i. de nevenactiviteit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;

3.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m² mag voor ondergeschikte en ondersteunende horeca worden gebruikt;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. In de voorwaarden van de vergunning wordt opgenomen in welke maanden van het jaar huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden;
e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoenarbeider;
f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
n. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen.
o. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

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

a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Nota Kwaliteitsverbetering, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen
h. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

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

a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;

b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
d. buitenopslag is niet toegestaan;
e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
g. de milieubelasting mag niet toenemen;
h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. de nevenactiviteit moet passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied.
l. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers van maximaal 20 m2 per kamer), ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
g. de nevenactiviteit past in de ontwikkelingsrichting van het gebied.

3.5.9 Omgevingsvergunning ten behoeve van zorgverlenende nevenactiviteit
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vom van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² tenzij uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte bedrijfseconomisch noodzakelijk is,
c. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarisch bedrijven;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij wordt voldaan aan de Nota kwaliteitsverbetering, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden;
j. de nevenactiviteit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

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

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

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

a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer
e. waarvoor de dubbelbestemming 'Leiding-Buisleidingenstraat' geldt. In dat geval geldt de vergunningplicht op grond van 19.5;
f. het vervangen van drainage.

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

3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; • het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; • de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	• het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. vergroting en/of vormverandering is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agarisch - veehouderij' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beperkingen veehouderij';
b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
c. bij vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
d. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
e. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;

f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha netto glas. Uitbreiding is alleen mogelijk als wordt aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit voor de langere termijn te waarborgen.
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
j. vergroting en/of vormverandering is niet toegestaan voor gebieden die zijn aangeduid als 'ecologische verbindingszone' of liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding';
k. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub b.
l. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
n. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding, mits de omvang maximaal 1,5 ha bedraagt. De uitbreiding moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

3.7.2 Wijziging naar wonen en woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot. Tevens mag het aantal woningen niet toenemen;
e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
f. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verharding(en).
g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m^2 per woning.
h. in afwijking van het bepaalde onder g. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
n. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
o. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.
p. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

q. in afwijking op 3.7.2 sub d is splitsing van de woning toegestaan indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Bij woningsplitsing mag de bestaande bedrijfswoning maximaal in 2 woningen worden gesplitst en mag de inhoud per woning, na splitsing, niet minder bedragen dan 350 m³. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.

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

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

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. de omvang van het bouwvlak bedraagt na wijziging maximaal 1,5 hectare. Een vergroting van het voormalige agrarische bouwvlak is niet toegestaan;
e. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
m. mestbewerking is niet toegestaan;
n. de wijziging is niet toegestaan als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'ecologische verbindingszone' of de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding';
o. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

3.7.4 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

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

d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
e. het hergebruik dient te passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied;
f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m²;
h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
q. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

3.7.5 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

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

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. het hergebruik dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 500 m², tenzij uit een onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en); ;
g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 100 m²;
h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen; ;
m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;

o. er is sprake van kleinschalige bedrijvigheid die past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze bedrijvigheid te vestigen op een bedrijventerrein;
p. de wijziging is niet toegestaan als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'ecologische verbindingszone' of de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding';
q. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
r. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

3.7.6 Wijziging t.b.v. Natuur
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:
a. alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
b. na wijziging zijn de regels van de bestemming 'Natuur' van overeenkomstige toepassing.
c. voorafgaand aan de besluitvormiing vindt een omgevingsdialoog plaats.

3.7.7 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak te realiseren;
b. de situering dient plaats te vinden aansluitend aan een bestaand bouwvlak;
c. de oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 4 hectare. Indien de grond(en) zijn gelegen binnen de Groenblauwe mantel op grond van de vigerende provinciale verordening mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 3 ha;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. de wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Hierover dient advies ingewonnen te worden bij de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB);
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing waarvoor een landschapsinrichtingsplan dien te worden opgesteld. De landschappelijke inpassing wordt verankerd op de verbeelding en in de regels;
g. het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dragen bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
h. er dient te worden voldaan aan de Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
i. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in artikel 3.1;
j. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
k. de wijziging is niet toegestaan als ter plaatse de aanduiding 'ecologische verbindingszone' van toepassing is of de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding' geldt.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarisch grondgebruik;
b. de uitoefening van een (vollegronds) teeltbedrijf of overig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens een veehouderij is toegestaan;
    2. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
    3. 'paardenhouderij', tevens een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan;
c. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasboerderij', tevens voor de uitoefening van een kaasboerderij;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenschool', tevens voor de uitoefening van een hondensportcentrum uitsluitend inpandig in de agrarische bedrijfsgebouwen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'kas', tevens voor teeltondersteunende kassen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', tevens voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische kenmerken en waarden vanwege de ligging binnen het Natuur Netwerk Brabant;
i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' geldt dat de gronden mede zijn bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
j. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', tevens voor een recreatiewoning met bijbehorende voorzieningen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfverharding' uitsluitend ten behoeve van verhardingsdoeleinden;
l. ter plaatse van de aanduiding 'water', zijn de bestaande watergangen uitsluitend bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en is een strook van 5 meter aan weerszijden van de bestaande watergang mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watergang;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbergend vermogen', tevens voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied;
n. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', een zend- en ontvangstinstallatie;
o. ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
p. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
q. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk-hondenschool, tevens voor de uitoefening van een hondensportcentrum uitsluitend inpandig in de agrarische bedrijfsgebouwen;
r. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
s. extensief recreatief medegebruik;
t. doeleinden van openbaar nut;
u. erfbeplanting;
v. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
w. tuinen bij (burger)woningen;
x. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak';
y. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – paardenbak’: een paardenbak voor hobbymatig gebruik behorende bij de aangrenzende woonbestemming.

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;
b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, kassen en teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt niet meer dan 7 m;
e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, kassen en teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt niet meer dan 11 m;
f. de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is maximaal één recreatiewoning toegestaan, met dien verstande dat:
    - de bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 70 m²;
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
    - de bebouwde oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter;
h. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' mag niet worden gebouwd, tenzij aangetoond wordt dat het realiseren van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde niet betekent dat het gebied minder geschikt wordt voor de vewezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
i. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, tenzij sprake is van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan, voor zover dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
j. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV) en de Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);
k. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij in geval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast en/of de beëindiging of verplaatsing van een veehouderij op grond van de Subsidieregeling urgentiegebieden Noord Brabant 2016 (SUN) heeft plaatsgevonden.

4.2.2 Bedrijfswoning

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

a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³, met dien verstande dat voor de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen bedrijfswoning worden gerealiseerd.

4.2.3 Kassen

Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

a. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
b. de afstand van kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 3 ha;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

a. de bouw van mestbassin is maximaal 8,5 meter. Een mestbassin ten behoeve van mestbewerking mag niet gevestigd of uitgebreid worden.
b. De bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilo's vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
c. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
f. windturbines zijn niet toegestaan;
g. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 8 m.;
h. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 m;
i. de bouw van teeltondersteunende kassen is niet toegestaan.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;
b. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie bedraagt niet meer dan 40 m.;
c. er mag bij de bouw van de bouwwerken als bedoeld in de leden a en b geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en de natuurwaarden als bedoeld in 4.1.
d. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter met een maximum van 2 hectare;
e. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' worden gerealiseerd.
f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' en/of 'natuurwaarden' is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet toegestaan.

4.2.6 Veehouderij

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven die:
    1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
    2. gebouwd mogen worden krachtens voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beperkingen veehouderij' geldt, in afwijking op het vorige lid, dat een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met

uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. Als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de oppervlakte die:

1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
2. gebouwd mogen worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.4 en 4.2.5 ten behoeve van het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met in achtneming van de volgende regels:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daarbuiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 hectare;
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
d. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
f. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen of tot een zelfstandig glastuinbouwbedrijf;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in artikel 4.1.
h. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in beginsel niet toegestaan. Aangetoond moet worden dat de ecologische waarden en kenmerken van het gebied niet worden aangetast;
i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan wanneer het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone.

4.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

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

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

4.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

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

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

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
f. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimte;
h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
i. huisvesting van tijdelijke werknemers zonder vereiste omgevingsvergunning;
j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
m. binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond gehouden worden, ongeacht de voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
n. het in gebruik van een bestaand gebouw, die niet in gebruik is als dierenverblijf, wijzigen door het in gebruik te nemen als dierenverblijf;
o. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - hondenschool’ geldt voor de uitoefening van een hondensportcentrum de volgende voorwaarden:
   a. De activiteiten vinden uitsluitend inpandig plaats. Dit geldt ook voor het uitlaten van de honden;
   b. In de periode oktober tot en met maart mogen de activiteiten plaatsvinden in de kleine hal en een gedeelte van de grote hal;
   c. In de periode april tot en met september mogen de activiteiten uitsluitend plaatsvinden in de kleine hal;
   d. Op weekdagen dienen de activiteiten plaats te vinden tussen 17.30 en 22.00 uur, waarbij maximaal 25 honden per avond aanwezig mogen zijn. Op zaterdagen, zon- en feestdagen dienen de activiteiten plaatsen te vinden tussen 10.00 en 18.00 uur, waarbij maximaal 25 honden per dag aanwezig mogen zijn;
   e. Het brengen en halen van de honden dient te geschieden op het gedeelte van het perceel dat in de ruimtelijke onderbouwing (B18-00078) als ‘parkeerplaats’ is aangemerkt;
   f. ten behoeve van het hondensportcentrum moet de landschappelijke inpassing in stand gehouden en beheerd worden;

g. ten behoeve van het hondensportcentrum moet de geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidscherm aanwezig zijn conform het akoestisch rapport (B18-000710).

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

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

a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m² mag voor ondergeschikte en ondersteunende horeca worden gebruikt;
c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.
i. de nevenactiviteit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

4.5.2 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

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

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m² mag voor ondergeschikte en ondersteunende horeca worden gebruikt;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. In de voorwaarden van de vergunning wordt opgenomen in welke maanden van het jaar huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden;

e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden of zelfstandige bewoning;
n. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen .
o. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

4.5.4 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder i ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij wordt voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
h. de minimum afstand tot woningen van derden dient 50 meter te bedragen;
i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.5 Omgevingsvergunning statische opslag
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van inpandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
d. buitenopslag is niet toegestaan;
e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
g. de milieubelasting mag niet toenemen;
h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.
k. de nevenactiviteit moet passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied.
l. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

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

a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, met een oppervlakte van 20 m2 per kamer), ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

4.5.7 Omgevingsvergunning t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vom van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is;
c. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarisch bedrijven;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij wordt voldaan aan de Nota kwaliteitsverbetering, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 4.1 omschreven waarden;
j. de nevenactiviteit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

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

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

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

a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
e. waarvoor de dubbelbestemming 'Leiding-Buisleidingenstraat' geldt. In dat geval geldt de vergunningplicht op grond van 18.5;
f. het vervangen van drainage.

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**
aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; • het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; • de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	• het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; • er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, zijnde bouwwerken, geen gebouwen zijnde;	• - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

het vellen of rooien van houtgewas	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk voor gronden met de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone'	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

a. vergroting en/of vormverandering is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', 'specifieke vorm van agarisch - veehouderij' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beperkingen veehouderij';
b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
c. bij vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
d. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
e. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
i. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub b.
j. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
l. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak niet toegestaan;
m. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de vergroting en/of vormverandering slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
n. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding, mits de omvang maximaal 1,5 ha bedraagt. De uitbreiding moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

4.7.2 Wijziging naar wonen en woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot. Tevens mag het aantal woningen niet toenemen;
e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
f. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verharding(en).
g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m^2 per woning.
h. in afwijking van het bepaalde onder g. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
n. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
o. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
p. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
q. in afwijking op 4.7.2 sub d is splitsing van de woning toegestaan indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Bij woningsplitsing mag de bestaande bedrijfswoning maximaal in 2 woningen worden gesplitst en mag de inhoud per woning, na splitsing, niet minder bedragen dan 350 m³. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.

4.7.3 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

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

a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.

c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
e. het hergebruik dient te passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied;
f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m²;
h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m²; tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
p. de regels van de bestemming 'Recreatie' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
r. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is de wijziging naar de bestemming 'Recreatie' niet toegestaan;
s. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de wijziging naar de bestemming 'Recreatie' slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
t. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

4.7.4 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

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

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. het hergebruik dient te passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar een bedrijf zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 500 m², tenzij uit een onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) is niet toegestaan;
i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;

j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
o. er is sprake van kleinschalige bedrijvigheid die past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze bedrijvigheid te vestigen op een bedrijventerrein;
p. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
q. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is de wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan;
r. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
s. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaar.

4.7.5 Wijziging t.b.v. Natuur
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap" te wijzigen in de bestemming "Natuur" onder de volgende voorwaarden:
a. alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
b. na wijziging zijn de regels van de bestemming 'Natuur" van overeenkomstige toepassing;
c. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

4.7.6 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren;
b. de situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding;
c. de oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 4 ha. Indien het perceel ligt binnen de Groenblauwe mantel op grond van de vigerende provinciale verordening mag de oppervlake niet meer bedragen dan 3 ha;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. de wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hiervoor advies ingewonnen te worden bij de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB);
f. er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinrichtingsplan. De landschappelijke inpassing wordt verankerd op de verbeelding en in de regels;
g. het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dragen bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
h. er dient te worden voldaan aan de Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
i. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in artikel 3.1;
j. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
k. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is de wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan;
l. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone.

Artikel 5 Bedrijf
5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel', uitsluitend voor een groothandel in bloemen en planten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot', uitsluitend voor een gronddepot met bijbehorendevoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', uitsluitend voor een hovenier;
d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend voor een nutsvoorziening;
e. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'; uitsluitend voor een tuincentrum;
f. ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf', uitsluitend voor een transportbedrijf;
g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen', uitsluitend voor een benzinestation,inclusief LPG verkoop behorend tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
h. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', uitsluitend voor een zend- en ontvangstinstallatie;
i. ter plaatse van de aanduiding 'water', zijn de bestaande watergangen uitsluitend bestemd voorwaterhuishoudkundige doeleinden en is een strook van 5 meter aan weerszijden van de bestaandewatergang mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watergang;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoverhuur', uitsluitend voor een verhuurbedrijfin vervoermiddelen, waaronder agrarische vervoermiddelen zoals (mini)tractoren en bijbehorendewerktuigen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grasveredelingsbedrijf', uitsluitend voor hetselecteren en vermeerderen van grassen met bijbehorende werkzaamheden, de verwerking van hetgeoogste zaad en de administratieve facilitering;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - industrie en handel', uitsluitend een bedrijf voorindustrie en handel;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie van grondverzetmachines',uitsluitend voor handel en reparatie van grondverzetmachines;
n. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', uitsluitend voor een ruitersportzaak met verkoop vanruitersportartikelen / sportprijzen;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - (regionale) afvalverwerking', uitsluitend voorafvalverwerking en vuilstortplaats;
p. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- verhuurbedrijf statische opslag' uitsluitend voor een verhuurbedrijf voor statische opslag;
q. ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud,versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijndecultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
r. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de verwezenlijking, beheer en onderhoud van een ecologische verbindingszone;
s. water en waterhuishoudkundige doeleinden.

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

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

a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bedraagt niet meer dan 4,5 m;
d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bedraagt niet meer dan 10 m.

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-industrie en handel" bedraagt de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer dan 20 m.
f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' mag niet worden gebouwd, tenzij aangetoond wordt dat het realiseren van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde niet betekent dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone.

5.2.2 Bebouwde oppervlakte

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

Aanduiding	**Straat**	**Bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing (incl. bedrijfswoning) in m² of bebouwingspercentage**
groothandel	Heerlesebaan 6	2398
gronddepot	Bergsebaan, naast 88	---
hovenier/tuincentrum	Moerstraatsebaan 194	631
tuincentrum	Moerstraatsebaan 152A	1267
tuincentrum	Boerenweg 7	674
transportbedrijf	Moerstraatsebaan 218	1785
verkooppunt motorbrandstoffen	Mastendreef 89	876
verkooppunt motorbrandstoffen	Ruytershoveweg 10	636
detailhandel	Huijbergsebaan 502	798
specifieke vorm van bedrijf - (regionale) afvalverwerking	Moervaart 25	7971
specifieke vorm van bedrijf - autoverhuur	Heimolen 73	427
specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie van grondverzetmachines	Bergsebaan 46	1969
specifieke vorm van bedrijf - industrie en handel	Moervaart ongenummerd	85%
specifieke vorm van bedrijf - grasveredelingsbedrijf	Moerstraatsebaan 121	100%
specifieke vorm van bedrijf- verhuurbedrijf statische opslag	Balsedreef 14	1160

5.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 5.2.1 de volgende bepalingen:
a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
b. ter plaatse van de specifieke aanduidingen 'nutsvoorziening' en zijn bedrijfswoningen uitgesloten;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³, met dien verstande dat voor de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt.

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

a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie maximaal 40 meter mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van bedrijven te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. de toegestane maximale bebouwde oppervlakte van bedrijven kan met maximaal 25% worden vergroot. Aangetoond moet worden dat dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;\
b. indien en voor zover de toename van bebouwing noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;
d. geen toename van de milieubelasting plaatsvindt;
e. geen buitenopslag plaatsvindt;
f. er aangetoond is dat sprake een kleinschalige bedrijvigheid, die past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
h. er mag geen aantasting plaatsvinden van de in 5.1 omschreven waarden;
i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is een toename van de bebouwde oppervlakte slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
j. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik
c. voor (ondersteunende) horeca;
d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
f. het bewonen van bedrijfsruimte;
g. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
h. een seksinrichting.
i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. risicovolle inrichtingen;
k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen,

dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties;
l. het bedrijfsmatig houden van dieren.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, van maximaal 20m2 per kamer) , ondergeschikt aan de woonfunctie van de bedrijfswoning, mits
b. de woonfunctie van de bedrijfswoning in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat het gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
e. de activiteiten geen publieksgericht karakter hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

5.5.2 Omgevingsvergunning afwijkende bedrijfsactiviteiten
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.1.1. voor het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een activiteit die past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied,
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
d. de oppervlakte aan bebouwing dient te worden afgestemd op de nieuwe functie, waarbij is vereist dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Er mag geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsvinden;
e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. de omzetting is slechts toegestaan naar een bedrijf met eenzelfde of lagere categorie van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan de bestaande omvang;
l. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging naar wonen en woningsplitsing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de beëindiging van een bedrijf de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf (eventueel inclusief bijbehorende nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot. Tevens mag het aantal woningen niet toenemen;
c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

d. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige bouwvlak ten dienste van het bedrijf dient te worden gewijzigd in een bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verharding(en);
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m^2 per woning. Hiertoe vindt sloop van overtollige bebouwing plaats;
g. in afwijking van het bepaalde onder f. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
m. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
n. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
o. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
p. in afwijking op 5.7.2 sub b is splitsing van de woning toegestaan indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Bij woningsplitsing mag de bestaande bedrijfswoning maximaal in 2 woningen worden gesplitst en mag de inhoud per woning, na splitsing, niet minder bedragen dan 350 m³. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot. Indien sprake is van een voormalige boerderij mag de agrarische verschijningsvorm niet worden aangetast.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend voor een begraafplaats;
b. ter plaatse van de aanduiding 'militaire zaken', voor militaire doeleinden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'scouting', voor scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - regionaal vormings- en trainingscentrum', een activiteitencentrum voor mensen met een verstandelijke beperking en een vormingscentrum voor tijdelijke huisvesting om zelfstandig te leren wonen met bijbehorende voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension', voor een dierenpension;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegraafplaats', voor een dierenbegraafplaats met bijbehorende bebouwing;
g. ter plaatse van de aanduiding 'rijksmonument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
h. ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
i. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak;
b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
c. het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. indien geen bebouwingspercentage is opgenomen het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
e. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
f. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter;
    2. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
g. op het perceel dient in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien;
h. ter plaatse van de aanduiding 'militaire zaken' mogen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van militaire doeleinden, met dien verstande dat:
    1. van ieder bestemmingsvlak mag ten hoogste 2% worden bebouwd;
    2. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
    4. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet bedragen dan 40 meter;
    5. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter;
    6. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, tenzij sprake is van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan, voor zover dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;

i. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mogen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een begraafplaats, met dien verstande dat:
    1. binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 9 meter;
    2. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 2%;
    3. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 3 meter;
    4. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
j. ter plaatse van de aanduiding 'scouting', mogen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van dagrecreatie en jeugdkampen , waaronder een clubhuis, met dien verstande dat:
    1. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak;
    2. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
    4. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet bedragen dan 2 meter;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - regionaal vormings- en trainingscentrum', mogen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een activiteitencentrum voor mensen met een verstandelijke beperking en een vormingscentrum voor tijdelijke huisvesting om zelfstandig te leren wonen, met dien verstande dat:
    1. indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak bouwgrenzen zijn aangegeven, mogen de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen;
    2. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
    4. de afstand van gebouwen en andere bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m. te bedragen;
    5. er is maximaal één inpandige of vrijstaande bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
    6. de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 6 meter;
    7. de bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 10 meter;
    8. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³;
    9. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet bedragen dan 6 m.
l. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension', mogen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een dierenpension, met dien verstande dat:
    1. indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak bouwgrenzen zijn aangegeven, mogen de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen;
    2. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
    4. de afstand van gebouwen en andere bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
m. ter plaatse van de aanduiding 'dierenbegraafplaats', mogen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een dierenpension, met dien verstande dat:
    1. indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak bouwgrenzen zijn aangegeven, mogen de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen;
    2. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
    4. de afstand van gebouwen en andere bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.

Op de gronden op de verbeelding aangegeven als 'Maatschappelijk' mag, overeenkomstig de aanduiding de bebouwde oppervlakte dan wel het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel opgenomen.

Aanduiding	Adres	Bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing (incl. bedrijfswoning) in m² of bebouwingspercentage
dierenpension	Heerlesebaan 27	2012 m²
scouting	Bergsebaan 27	10%
scouting	Bergsebaan 30	10%
scouting	Boslustweg 6	10%
scouting	Huijbergsebaan 419/415	20%
specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegraafplaats	Heerlesebaan 27	564 m²
specifieke vorm van maatschappelijk - regionaal vormings- en trainingscentrum	Bergsebaan 32	50%

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 6.2 sub k onder 5 toegestane bedrijfswoning;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
c. een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis ;
d. een risicovolle inrichting;
e. het opslaan/ storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, behoudens horeca als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming;
g. voor permanente bewoning van kampeermiddelen;
h. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming;
i. ter plaatse van de aanduiding ‘scouting’ is commercieel recreatief nachtverblijf (bijvoorbeeld camping en hotel) niet toegestaan. Enkel de organisatie van de jeugdkampen vanuit maatschappelijk oogpunt zijn ter plaatse van de aanduiding ‘scouting’ toegestaan. Het organiseren van jeugdkampen is eveneens niet toegestaan als het scoutinggebouw niet in overeenstemming is met de eisen van brandveiligheid en/of de vereiste vergunning (of melding) voor brandveiliggebruik ontbreekt.
j. ter plaatse van de aanduiding 'scouting' is geen verblijfsrecreatie toegestaan, behoudens de organisatie van jeugdkampen.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de met de aanduiding 'natuurwaarden' bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 6.4.3 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

De in 6.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.4.3 de toetsingscriteria weergegeven.

6.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van natuurbouw/ natuurbeheer en/of in kader van de ontwikkeling van de ecologische verbinding dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van de leidingen.

6.4.3 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**
aanleggen van oppervlakteverhardingen;	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en natuurwaarden; het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
het beplanten van de gronden met houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' teneinde om de ecologische waarden en kenmerken ter plaatse te behouden, te herstellen of duurzaam te ontwikkelen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
b. na wijziging zijn de regels van de bestemming 'Natuur" van overeenkomstige toepassing;
c. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voor een gebruiksgerichte paardenhouderij, waarbij tevens ondergeschikte activiteiten behorende bij een productiegerichte paardenhouderij zijn toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden', uitsluitend voor de ontwikkeling en behoud van bos en water ter plaats van ten minste 15% van het vlak met deze aanduiding;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
e. ter plaatse van de aanduiding 'water', zijn de bestaande watergangen uitsluitend bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en is een strook van 5 meter aan weerszijden van de bestaande watergang mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watergang;
f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', tevens voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken vanwege de ligging binnen het Natuur Netwerk Brabant;
h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', voor parkeren ten behoeve van de golfbaan gelegen aan de Moerstraatsebaan;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloopparking', voor incidenteel parkeren in gevallen dat de parking als bedoeld in 7.1 sub i onvoldoende capaciteit biedt tijdens bijzondere evenementen zoals wedstrijden;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', is tevens een groepsaccommodatie toegestaan;

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

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' mag niet worden gebouwd, tenzij aangetoond wordt dat het realiseren van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde niet betekent dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
c. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, tenzij sprake is van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan, voor zover dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
f. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:
    1. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
    2. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 meter;
g. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een golfbaan, met dien verstande dat:
    1. gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak(ken);
    2. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 7 meter;

3. buiten de aangegeven bouwvlakken zijn ten hoogste 4 gebouwen toegestaan, met dien verstande dat: de oppervlakte per gebouw ten hoogte 25 m² mag bedragen, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 18 meter;

h. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals stallen, een binnenmanege, e.d. , met dien verstande dat:
1. per paardenhouderij maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
3. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 6 meter;
4. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 10 meter;
5. het maximale bebouwingspercentage (inclusief de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel;

i. indien en voorzover op de verbeelding bebouwingsgrenzen zijn aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen deze bebouwingsgrenzen worden gesitueerd;
j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Op de gronden op de verbeelding aangegeven als 'Sport' mag, overeenkomstig de aanduiding het bebouwingspercentage of de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan het in de onderstaande tabel opgenomen bebouwingspercentage.

Aanduiding	**Adres**	**Bebouwingspercentage/ bebouwde oppervlakte**
Paardenhouderij	Boslustweg 15/15a	80%
Paardenhouderij	Bergsebaan 71	6.241 m^2
Paardenhouderij	Molenzichtweg 15	80%
Paardenhouderij	Verlengde Zandstraat 5-7	50%
Paardenhouderij	Verlengde Zandstraat 9	80%
Golfbaan	Zoomvlietweg 66	100%
Golfbaan	Moerstraatsebaan	25%

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 7.1 toegestane bedrijfswoning;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
c. lawaaisporten;
d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

7.3.2. Voorwaardelijke verplichting zorgvuldige landschappelijke inpassing

a. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het verlengen van de rijhal op het adres Verlengde Zandstraat 7 dient uitvoering te zijn gegeven aan zorgvuldige landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan Verlengde Zandstraat 7 zoals opgenomen in bijlage 5;

b. het is verboden de voor Sport aangewezen gronden te (laten) gebruiken op een wijze die inbreuk maakt op een duurzaam beheer en instandhouding van de in lid a genoemde gronden.

Sublid 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningsplicht
Het is verboden op de met de aanduiding 'golfbaan' en/of de aanduiding 'natuurwaarden' en/of de aanduiding 'ecologische verbindingszone' bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 7.4.3 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

De in 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 7.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 7.4.3 de toetsingscriteria weergegeven.

7.4.2 Uitzondering vergunningenplicht
Het onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van natuurbouw/ natuurbeheer en/of in kader van de ontwikkeling van de ecologische verbinding dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van de leidingen.

7.4.3 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**
aanleggen van oppervlakteverhardingen;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en natuurwaarden; • het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; • er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische verbinding langs de Bleekloop
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en natuurwaarden; • er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische verbinding langs de Bleekloop;
het vellen of rooien van houtgewas	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en natuurwaarden; • er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische verbinding langs de Bleekloop

het beplanten van de gronden met houtgewas	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en natuurwaarden; • er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische verbinding langs de Bleekloop
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	• er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en natuurwaarden; • er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische verbinding langs de Bleekloop

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging voor vergroting bouwvlak/toename bebouwing

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

a. de uitbreiding past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter is/wordt dan 5000 m²;
b. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening;
c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
d. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is vergroting van het bouwvlak of de toename van bebouwing niet toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de vergroting van het bouwvlak of de toename van bebouwing slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
f. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
g. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.

7.5.2 Wijziging naar wonen en woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de beëindiging van een bedrijf de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf (eventueel inclusief bijbehorende nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot. Tevens mag het aantal woningen niet toenemen;
c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
d. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige bouwvlak ten dienste van het bedrijf dient te worden gewijzigd in een bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verharding(en);
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning. Hiertoe vindt sloop van overtollige bebouwing plaats;
g. in afwijking van het bepaalde onder f. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte

bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;

h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
m. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
n. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
o. in afwijking op 7.5.2 sub b is splitsing van de woning toegestaan indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Bij woningsplitsing mag de bestaande bedrijfswoning maximaal in 2 woningen worden gesplitst en mag de inhoud per woning, na splitsing, niet minder bedragen dan 350 m³. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot. Indien sprake is van een voormalige boerderij mag de agrarische verschijningsvorm niet worden aangetast.

7.5.3 Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' teneinde om de ecologische waarden en kenmerken ter plaatse te behouden, te herstellen of duurzaam te ontwikkelen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
b. na wijziging zijn de regels van de bestemming 'Natuur" van overeenkomstige toepassing;
c. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroep aan huis;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', uitsluitend voor de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', het behoud en herstel van landschapselementen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn de bestaande watergangen uitsluitend bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en is een strook van 5 meter aan weerszijden van de bestaande watergang mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watergang;
h. ter plaatse van de aanduiding 'rijksmonument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
i. ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
j. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
k. ter plaatse van aanduiding ‘bedrijfsmatige activiteit aan huis’: een hoveniersbedrijf met een maximale oppervlakte van 140m2.

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Wonen' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de 8.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. er is maximaal één woning per aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Indien geen aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is opgenomen geldt dat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Indien geen aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is opgenomen geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
e. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 750 m³, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld, met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt de bestaande inhoud als maximum geldt;
f. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' en 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte 1' is het bepaalde in artikel 8.2.1, lid e, niet van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' geldt dat de maximum inhoudt van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1.000 m^3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte 1' geldt dat de maximum inhoud van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1.300 m^3.
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitgesloten - gebouwen uitgesloten', zijn geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

8.2.2 Op de grond staande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw

Voor op de grond staande bijbehorende bouwwerken gelden, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'erf', de volgende aanvullende bepalingen:

a. op de grond staande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de afstand van een vrijstaand op de grond staand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 20 meter;
c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen per bouwperceel bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij:
    - de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel van de als 'erf' aangeduide gronden niet meer mag bedragen dan 75 m²;
    - de afstand van een vrijstaand op de grond staand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2 meter.
g. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mag maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden toegestaan van 200 m² mits er per 100m2 vergroting 300m2 aan legaal gebouwde gebouwen wordt gesloopt;
b. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen.

8.3.2 Omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken i.v.m. paardenstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 ten behoeve van het toestaan van een grotere bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden mag niet meer bedragen dan 100 m²;
b. het bijgebouw dient in samenhang te zijn met de reeds aanwezige bebouwing;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.
d. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen.

8.3.3 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3 ten behoeve van een paardenbak voor een hobbymatig gebruik toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de paardenbak wordt op of aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd;
b. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
c. afrasteringen zijn toegestaan met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in een open constructie en een bouwhoogte van maximaal 2 meter heeft; schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
d. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
b. het bedrijfsmatig gebruiken van paardenbakken;
c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast;
d. bedrijf aan huis;
e. de gezamenlijke oppervlakte van het beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 70 m².
f. het bedrijfsmatig houden van dieren.

8.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dienen op de volgende locaties de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 5 van deze regels gerealiseerd te zijn:
    1. Bergsebaan 97
    2. Heiblokseweg 1
    3. Het Laag 6
    4. Luienhoekweg 5
    5. Moerstraatsebaan 55
    6. Moerstraatsebaan 89;
b. het gebruiken en (doen) laten gebruiken van deze locaties voor Wonen, is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 5 gerealiseerd is;
c. de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in sub a en sub b voor deze locaties dient duurzaam beheerd en in stand te worden gehouden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in lid 8.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 50 meter, gerekend vanaf de achter- of zijgevel van de eigen woning of een woning van een derde;
b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
c. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bijbehorende bouwwerken;

e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 8.1 omschreven waarden.

8.5.2 Omgevingsvergunning voor Bed & Breakfast
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, met een oppervlakte van 20 m2 per kamer), ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

8.5.3 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van een bedrijf aan huis in woningen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 70 m^2, tenzij uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte noodzakelijk is,
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu op mag leveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
    1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage 1) of, qua milieuplanologische hinder gelijkwaardig aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
    2. Vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
    5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', te wijzigen in de bestemming 'Wonen met de aanduiding maximum aantal wooneenheden' voor de realisatie van twee woningen middels woningsplitsing van een karakteristieke boerderij, met dien verstande dat:

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie – 2

9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

9.2 Bouwregels
Op of in de in lid X.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

Sublid 9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid X.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
f. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper van 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 m2 worden verwijderd.

9.3.2 Uitzonderingen
Het in lid X.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarden van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

9.3.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid X.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

9.3.4 Advies
Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid X.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de in lid X.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

9.4.2 Advies
Alvorens te beslissen omtrent een wijziging als bedoeld in lid X.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 10 Waarde - Attentiezone waterhuishouding

10.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant.

10.2 Bouwregels
Op de in lid 10.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

Sublid 10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het buiten het agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk;
e. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
f. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand;
h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
i. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
k. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
l. het vellen of rooien van houtopstanden.

10.3.2 Uitzondering
a. Het onder lid 10.3.1vervatte verbod is niet van toepassing op:
    1. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
b. Voordat een beslissing wordt genomen op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

10.3.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant en mede strekken tot het behoud hiervan en geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

Artikel11 Waarde – Cultuurhistorie

11.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen
Bouwen op de in lid 11.1 bedoelde gronden is niet toegestaan, indien dat leidt tot de aantasting of de vernietiging van de onderkende cultuurhistorische waarden en kenmerken.
Alvorens op een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Sublid 11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Werken en werkzaamheden
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 11.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

11.3.2 Uitzondering
Het onder lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

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

11.3.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

11.3.4 Advies
Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Werken en werkzaamheden
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 11.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

11.4.2 Uitzondering
Het onder lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

11.4.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel
Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bescherming van het plan
Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

13.2 Bestaande afstanden en andere maten

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

13.2.2 (Her)oprichting
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 13.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

13.3 Overschrijding van de bouwgrenzen
De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 10 m.

13.4 Percentages
Een in een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is geregeld.

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

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Parkeren
a. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet volgens de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van de regels, ten behoeve van parkeren of stallen van personenauto's voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat:

1. het bepaalde in lid a van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging, waarbij moet worden voldaan aan de landelijke normen zoals vermeld in de CROW.

14.2 Laad- en losmogelijkheden
Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet voor het laden en lossen van goederen voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat dit van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging.

14.3 Afwijken parkeren
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 indien:
a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de benodigde parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
c. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

14.4 Afwijken laad- en losmogelijkheden
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 indien:
a. het voldoen aan voldoende ruimte voor laad- en losmogelijkheden door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de laad- en losmogelijkheden wordt voorzien.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door de bijlage waarna verwezen wordt in artikel 14.1 aan te passen c.q. te vervangen, indien nadere besluitvorming ten aan zien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszone – radar

15.1.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:
a. 50 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 1
b. 55 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 2
c. 60 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 3
d. 65 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 4';
e. 70 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 5';
f. 75 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 6';
g. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 7';
h. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 8';
i. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 9';
j. 95 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 10'.

15.1.2 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1.1 mits:
a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied.

15.2 Vrijwaringszone - weg overlegzone

15.2.1 Algemeen
In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' geen bebouwing worden opgericht.

15.2.2 Bouwregels
Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' gelden de volgende bepalingen:

a. er mag niet worden gebouwd binnen de zone gemeten tot 75 meter uit de kant verharding van de meest nabijgelegen rijbaan voor de rijksweg A4/A58, tenzij het betreft bouwwerken welke verband houden met de bestemming 'Verkeer' en/of welke direct verband houden met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58.

15.2.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone- weg overlegzone' binnen de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en/of een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kan belemmeren;
2. het bouwwerk direct verband houdt met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

a. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels
Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in de hoofdstuk 2 ten behoeve van:

a. de bouw ten dienste van openbaar nut van:
    - niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m. mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd
    - andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 15 meter;
    - met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning dient voor het bepaalde onder 1 en 2 in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding of een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste realisatie van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;
c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het gebruik geldt, dat:
    - geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
    - die omgevingsvergunning slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.
d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
    - met een hoogte van 40 m;
    - met een hoogte van ten hoogste 10 m. meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken;
    - met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter

plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.

e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 m.
    - met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder e geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, nadat er een omgevingsdialoog is gevoerd, en indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m. welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van de artikelen 7 tot en met 16 en de artikelen 18 tot en met 23 niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, danwel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van het plan in die zin dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarde bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarde gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding, of anderszins kunnen worden voorzien van een monumentale aanduiding ; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond 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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied Oost 2020’.