# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ernst Casimirweg 1

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **3** |
| **Hoofdstuk 1** | **Algemene bepalingen** | **4** |
| Artikel 1 | Begripsbepalingen | 4 |
| Artikel 2 | Aanvullende begripsbepalingen | 5 |
| Artikel 3 | Toepassingsbereik | 12 |
| Artikel 4 | Meet- en rekenbepalingen | 13 |
| Artikel 5 | Aanvraagvereisten | 15 |
| Artikel 6 | Algemeen gebruiksverbod | 16 |
| **Hoofdstuk 2** | **Functies en activiteiten** | **17** |
| Artikel 7 | Agrarisch | 17 |
| Artikel 8 | Natuur | 18 |
| Artikel 9 | Wonen | 20 |
| Artikel 10 | Waarde - Archeologie 1 | 22 |
| Artikel 11 | Waarde - Archeologie 2 | 23 |
| Artikel 12 | Waarde - Cultuurhistorie | 24 |
| Artikel 13 | Vrijwaringszone - radar 8 | 26 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **27** |
| Artikel 14 | Algemene bouwregels | 27 |
| Artikel 15 | Overige regels | 28 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangsrecht** | **30** |
| Artikel 16 | Overgangsrecht | 30 |

# Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling op de locatie 'Ernst Casimirweg 1 te Halsteren' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische omgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

## Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

### 2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ernst Casimirweg 1;

### 2.2 Omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom;

### 2.3 Aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, een afzonderlijke ruimte zijnde, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

### 2.4 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;

### 2.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 2.6 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;

### 2.7 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;

### 2.8 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;

### 2.9 Bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 2.10 Bebouwingspercentage

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

### 2.11 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;

### 2.12 Bedrijfsactiviteiten

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

### 2.13 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;

### 2.14 Beperkt kwetsbaar gebouw/locatie

onder een beperkt kwetsbaar gebouw/locatie 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 gebouw/locatie als bedoeld in 2.36 vallen;
d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.36 vallen;
e. winkels, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.36 vallen;
f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen; kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.36 vallen;
g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.36) 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 gebouwen/locaties geen kwetsbare gebouwen/locaties zijn, en; objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die gebouwen/locaties wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

### 2.15 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;

### 2.16 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;

### 2.17 Bestaand bouwperceel

een bouwperceel waarbinnen het geldend omgevingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 $m^2$ toestaat;

### 2.18 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;

### 2.19 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;

**2.20 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

**2.21 Bouwen**

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

**2.22 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**2.23 Bouwlaag**

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

**2.24 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;

**2.25 Bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**2.26 Bouwvlak**

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

**2.27 Bouwvlakgrens**

de grens van een bouwvlak;

**2.28 Bouwwerk**

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

**2.29 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.

**2.30 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;

**2.31 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;

### 2.32 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;

### 2.33 Gebouw

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

### 2.34 Geluidgevoelige objecten

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

### 2.35 Hoofdgebouw

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

### 2.36 Kwetsbaar gebouw/locatie

onder een kwetsbaar gebouw/locatie wordt verstaan:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare gebouwen/locaties als bedoeld in 2.14;
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:
        - kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.500 $m^2$, of;
        - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlakte meer dan 1.000 $m^2$ bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlakte van meer dan 2.000 $m^2$ per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en;
        - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

### 2.37 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;

### 2.38 Landschappelijke waarden en kenmerken

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

### 2.39 Legaal

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

**2.40 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;

**2.41 Natuurwaarde**

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

**2.42 Nevenactiviteiten**

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

**2.43 Overig bouwwerk**

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

**2.44 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;

**2.45 Paardenbak**

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

**2.46 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;

**2.47 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;

**2.48 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;

**2.49 (recreatieve) verblijfseenheden**

ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor (recreatief) nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, stacaravan, (kampeer)chalet, pension, bed & breakfast of studio door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, zoals bijvoorbeeld ook stagiaires bij een bedrijf;

**2.50 Recreatiewoning**

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

**2.51 (regionale) waterberging**

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

**2.52 Ruimtelijke ontwikkeling**

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

**2.53 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;

**2.54 Slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk;

**2.55 Uitbouw**

een uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de functie overeenkomt met de functie van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

**2.56 Uitbreiding**

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand functievlak;

**2.57 Vloeroppervlak(te)**

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

**2.58 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;

**2.59 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;

**2.60 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;

**2.61 Woning**

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een zelfstandig persoon of een samenwonende groep, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm;

**2.62 Zeer kwetsbaar gebouw**

onder een zeer kwetsbaar gebouw wordt verstaan:

a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
b. een bijeenkomstfunctie;
    1. voor kinderopvang; of
    2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
c. een celfunctie;

d. een gezondheidszorgfunctie met bedgebied; of
e. een onderwijsfunctie:
    1. voor basisonderwijs; of
    2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

## Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk gaan voor op de regels in het bestemmingsplan Herstel West-Brabantse Waterlinie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0748.BP0098-0401 dat onderdeel vormt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.
2. De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Ernst Casimirweg 1 te Halsteren', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0748.TAM002-0301.

## Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, $m^2$ of $m^3$ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.11.

### 4.1 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;

### 4.2 Bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### 4.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 4.4 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;

### 4.5 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;

### 4.6 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;

### 4.7 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;

### 4.8 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;

### 4.9 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.

### 4.10 Ondergrondse diepte van een bouwwerk

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

### 4.11 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;

## Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk

## Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig aan de locatie toegedeelde functies.

# Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

## Artikel 7 Agrarisch

### 7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding aangewezen zijn als Agrarisch

### 7.2 Functieomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. tuinen bij (burger)woningen;
c. bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken;

### 7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

#### *7.3.1 Algemene bouwregels*

Op de in lid 7.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de functie worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
b. geen windturbines mogen worden gebouwd;

#### *7.3.2 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 1,5 m, met dien verstande dat het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, sleufsilo's, lichtmasten, en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;

### 7.4 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

#### *7.4.1 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.3 voor het toestaan van een paardenbak (hobbymatig).

#### *7.4.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

1. de paardenbak gesitueerd wordt achter de voorgevelrooilijn van de woning;
2. het maximaal 1 paardenbak betreft;
3. de hoogte van de omheining maximaal 1,70 m. bedraagt;
4. de minimale afstand tot het functievlak van woning van derden 25 m. bedraagt;
5. er geen lichtmasten worden geplaatst.

# Artikel 8 Natuur

## 8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding aangewezen zijn als Natuur

## 8.2 Functieomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
b. ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden;
c. recreatief medegebruik, waaronder fiets-, wandel en ruiterpaden, op voorwaarde dat daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarden.

## 8.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

### *8.3.1 Algemene bouwregels*

Op de in lid 8.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedoelde functie, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken maximaal 4,5 m mag bedragen.

## 8.4 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

### *8.4.1 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit algemene bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.3.1 ten behoeve van de bouw van andere bouwwerken indien deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de gronden, waarbij de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

### *8.4.2 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit mag alleen worden verleend onder de volgende voorwaarden*

De omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit mag alleen worden verleend indien deze noodzakelijk is voor doelmatig beheer van de gronden en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

## 8.5 Beoordelingsregels gebruiksactiviteit

### *8.5.1 Specifieke gebruiksregels*

Het is in ieder geval verboden de in lid 8.2 bedoelde gronden te gebruiken voor:

a. de aanleg van picknickplaatsen;
b. agrarische doeleinden anders dan in het kader van het natuurbeheer.

## 8.6 Specifieke beoordelingsregels gebruiksactiviteit

### *8.6.1 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit specifieke gebruiksregels*

Bij een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5.1:

onder b: voor het medegebruik van gronden voor agrarische doeleinden, indien dit gebruik plaatsvindt in het kader van het natuurbeheer en op voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- of landschappelijke waarden van de aan de gronden eigen zijnde waarden en/of geen onevenredige aantasting c.q. verstoring van die waarden plaatsvindt.

## 8.7 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *8.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de in lid 8.2 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
b. het aanleggen van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruiterpaden;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde;
e. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
f. het graven van sloten, poelen;
g. het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden.

### *8.7.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden*

Een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 8.7.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

### *8.7.3 Uitzonderingen*

a. Het bepaalde in lid 8.7.1 is niet van toepassing op:
    1. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
    2. werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van de uitvoering van een door burgemeester en wethouders vastgesteld inrichtingsplan;
    3. werkzaamheden welke worden uitgevoerd ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders vastgesteld onderhoudsplan;

# Artikel 9 Wonen

## 9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding aangewezen zijn als Wonen

## 9.2 Functieomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
b. een bed & breakfast met een vloeroppervlakte van maximaal 80 $m^2$;
c. bedrijf of beroep aan huis met een vloeroppervlakte van maximaal 60 $m^2$;

bij deze functie behorende voorzieningen, zoals bijgebouwen, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

## 9.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Op de in lid 9.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de functie 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 van het hoofdgebouw 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 van het hoofdgebouw 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 $m^3$, 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. bij iedere woning bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
    1. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwde overkapping ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 25 cm. met een maximum van 4,5 m.
    2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    3. de dakhelling niet meer dan 45 º mag bedragen;
    4. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
    5. de afstand van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m.
    6. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 366 $m^2$ mag bedragen
g. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
    - binnen het bouwvlak: 10 m;
    - buiten het bouwvlak:
    - 3 m voor andere bouwwerken.
    - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen
h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet mag bedragen dan 1 m;

## 9.4 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

### *9.4.1 Vergunningplicht herbouw van de bestaande woning*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit over te gaan tot herbouw van de bestaande woning.

### *9.4.2 Specifieke beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in lid 9.4.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundering;
b. indien herbouw op de bestaande fundering niet mogelijk is de te herbouwen woning binnen het bestaande bouwvlak wordt opgericht, en:
    1. de herbouw buiten de bestaande fundering en/of voorgevellijn stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    2. door de herbouw buiten de bestaande fundering en/of voorgevellijn de aanwezige waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast;
    3. herbouw vanuit verkeerskundig, milieukundig en archeologisch oogpunt aanvaardbaar is;
    4. er wordt aangetoond dat ter plaatse van de her te bouwen woning sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau in het kader van geluid.

## 9.5 Specifieke beoordelingsregels gebruiksactiviteit

### *9.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het (doen/laten) gebruik(en) van de functie zoals genoemd in artikel 9.2 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in deze regels, maximaal 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit hoofdstuk is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

### *9.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Het (doen/laten) gebruik(en) van de gebouwen en gronden ter plaatse van de functie zoals genoemd in artikel 9.2 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

a. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak dient op eigen terrein te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,01 m per $m^2$ verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen;
b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is.

# Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

## 10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 1.

## 10.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

## 10.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

### *10.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 10.2 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 $m^2$:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
5. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
6. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 $m^2$ worden verwijderd;
7. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

### *10.3.2 Uitzonderingen*

Het in 10.3.1 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 50 $m^2$ betreffen.

### *10.3.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 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.

### *10.3.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

# Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

## 11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

## 11.2 Functieomschrijving

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

## 11.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *11.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 11.2 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 $m^2$:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
5. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
6. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper van 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 $m^2$ worden verwijderd;
7. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

### *11.3.2 Uitzonderingen*

Het in lid 11.3.1 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 $m^2$ betreffen.

### *11.3.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 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.

### *11.3.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

# Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie

## 12.1 Toepasingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Cultuurhistorie

## 12.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en herstel van de voor deze gronden onderkende cultuurhistorische waarden en kenmerken.

## 12.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

### *12.3.1 Algemene bouwregels*

a. Bouwen op de in lid 12.2 bedoelde gronden is niet toegestaan, indien dat leidt tot de aantasting of de vernietiging van de onderkende cultuurhistorische waarden en kenmerken.
b. Alvorens op een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom

## 12.4 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

### *12.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 12.2 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dan wel het wijzigen van het profiel van de wallen;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse drainage-, 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;
g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

### *12.4.2 Uitzonderingen*

Het onder lid 12.4.1 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.

### *12.4.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 12.4.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

#### *12.4.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 12.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

### 12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### *12.5.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 12.2 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

#### *12.5.2 Uitzondering*

Het onder lid 12.5.1 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.

#### *12.5.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

# Artikel 13 Vrijwaringszone - radar 8

## 13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Vrijwaringszone - radar 8.

## 13.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - radar 8 zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen functies, mede bestemd voor de bescherming van het radarbeeld ten einde verstoring hiervan te voorkomen.

## 13.3 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

Het is verboden bouwwerken te bouwen met een hogere bouwhoogte dan 85 meter boven NAP.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 14 Algemene bouwregels

### 14.1 Bestaande maten

*14.1.1 Afwijkende hogere maten*

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

*14.1.2 Herbouw*

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 14.1.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### 14.2 Overschrijden maatvoering en bouwgrenzen

*14.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit:

a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

*14.2.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning*

a. De omgevingsvergunning omgevingplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 14.2.1, lid a, wordt slechts verleend indien en voor zover:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
    2. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van Hoofdstuk 2 van dit hoofdstuk.
b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 14.2.1, lid b, wordt slechts verleend indien en voor zover:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
    2. indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij de afwijking niet meer mag bedragen dan 10%.

# Artikel 15 Overige regels

## 15.1 Parkeren

### *15.1.1 Parkeernormen*

Indien de ligging, de omvang of de functie van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet volgens de Nota Parkeernormen Bergen op Zoom 2025, 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.

### *15.1.2 aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit af te wijken van het bepaalde in artikel 15.1.1.

### *15.1.3 specifieke beoordelingsregels*

Een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in 15.1.2 wordt alleen verleend 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.

## 15.2 Laad- en losmogelijkheden

### *15.2.1 Laden en lossen*

Indien de ligging, de omvang of de functie 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.

### *15.2.2 aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artkel 15.2.1.

### *15.2.3 specifieke beoordelingsregels*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.2.2 wordt alleen verleend 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.

## 15.3 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan, wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van het vigerende omgevingsplan;
b. het bedrijfsmatig houden van dieren.

# Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

## Artikel 16 Overgangsrecht

### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

*16.1.1 Aanwezige bouwwerken*

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 16.2 Overgangsrecht gebruik

*16.2.1 Bestaand gebruik*

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

*16.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige 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.

*16.2.3 Verboden gebruik*

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.

*16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.