Gebiedsontwikkeling Hooijpolder

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**18**
Artikel 3	Agrarisch	18
Artikel 4	Natuur	32
Artikel 5	Verkeer	35
Artikel 6	Water	36
Artikel 7	Wonen	37
Artikel 8	Leiding - Water	44
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	46
Artikel 10	Waarde - Archeologie 4	48
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**50**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 12	Algemene bouwregels	51
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 15	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**55**
Artikel 16	Overgangsrecht	55
Artikel 17	Slotregel	56

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Hooijpolder' van de gemeente Geertruidenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.RDBPHooijpolder-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevel:

de gevel van een gebouw die parallel aan de voorgevel loopt en tevens loodrecht op de zijgevels staat;

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 glastuinbouwbedrijf: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;
- een veehouderij: agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;
- een (vollegronds)teeltbedrijf: agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
- een overig-agrarisch bedrijf: agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

1.8 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is 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;

1.9 agrarisch verwant bedrijf:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.13 bedrijfsactiviteiten:

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

1.14 bedrijfsgebouw:

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

1.15 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;

1.16 bestaand:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt;

1.21 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;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 cultuurhistorische waarde:

waarden en 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;

1.29 dagrecreatie:

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

1.30 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie, milieu, landschap;

1.31 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;

1.32 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.33 ecologische waarden:

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;

1.34 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;

1.35 extensief recreatief medegebruik:

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

1.36 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;

1.37 gebouw:

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

1.38 gemengde plattelandseconomie

een economie waar naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etc is. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties;

1.39 geomorfologisch:

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

1.40 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;

1.41 gevellijn

de op de verbeelding aangegeven lijn waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.42 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.43 grondgebonden veehouderij:

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

1.44 GVE:

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

1.45 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.46 houtgewas:

het groeiende hout, bomen en heesters, met uitzondering van mais;

1.47 houtproductie:

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

1.48 huishouden

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

1.49 inpandige statische opslag:

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

1.50 kampeermiddel:

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

1.51 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.52 kampeerterrein:

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

1.53 kas:

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

1.54 landbouwhuisdieren:

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem, tilapia e.d.);

1.55 landgoed:

ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke woon- en andere bebouwing;

1.56 landschappelijke inpassing:

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

1.57 landschappelijke waarde:

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

1.58 lawaaisport:

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

1.59 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.60 manege:

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

1.61 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;

1.62 minicamping:

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

1.63 natuurwaarde:

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

1.64 nevenactiviteit:

het ontplooien van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen en die ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;

1.65 omgevingskwaliteit:

de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;

1.66 omgevingsvergunning:

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

1.67 ondersteunende horeca:

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

1.68 overkapping/ carport:

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

1.69 paardenbak:

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

1.70 pension:

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

1.71 pensionstalling:

het stallen van paarden van derden;

1.72 permanente bewoning:

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA), waaronder wordt verstaan:

- gebruik als woning door eenzelfde persoon, (deel van) gezin of samenwoning op een wijze, die ingevolge het bepaalde in de Wet (GBA) noopt tot omschrijving in het persoonsregister van de gemeente;
- in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden en door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een woonadres als bedoeld in de Wet GBA wordt beschikt;

1.73 plattelandswoning:

een woning die onderdeel uitmaakt van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf, maar deze mag bewoond worden door een derde, die geen binding hoeft te hebben met het aanwezige agrarische bedrijf;

1.74 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;

1.75 recreatiewoning:

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

1.76 rijstrook:

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

1.77 ruimtelijke ontwikkeling:

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is.

1.78 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;

1.79 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.80 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.81 standplaats:

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;

1.82 statische opslag:

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

1.83 teeltondersteunende kassen:

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

1.84 teeltondersteunende voorzieningen:

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

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- overig: vraatnetten, boomteelthekken en hagelnetten;

1.85 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;

1.86 verblijfsrecreatie:

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

1.87 verbrede landbouw:

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

1.88 verkoopvloeroppervlak:

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

1.89 vloeroppervlak(te):

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

1.90 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

1.91 voorgevelrooilijn:

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

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- 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;

1.92 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.93 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.94 wonen

het voeren van een huishouden in een woning;

1.95 woning/ wooneenheid:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;

1.96 zijgevel:

de gevels van een gebouw die loodrecht op de voorgevel staan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 bouwhoogte van een antenne-installatie:

in afwijking van het bepaalde in 2.6 geldt voor de bouwhoogte van een antenne-installatie de volgende wijze van meten:

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel) antenne-installatie;

2.8 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;

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 peil:

- 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;
- 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;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.11 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
b. agrarisch gebruik;
c. voor het behoud en een samenhangend beheer van het gebied overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hooijpolder';
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan;
e. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via omgevingsvergunning kan worden toegestaan);
f. een aan huis verbonden beroep;
g. behoud en herstel van landschapswaarden;
h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
i. extensief recreatief medegebruik;
j. doeleinden van openbaar nut;
k. erfbeplanting;
l. tuinen ter plaatse van een bouwvlak, alsmede voortuinen tussen een bouwvlak en de weg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, water en natuurvriendelijke oevers, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Aan huis verbonden beroep

In of bij een bedrijfswoning/plattelandswoning mag een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van de woonbebouwing, inclusief van bijgebouwen tot een maximum van 80 m²;
b. de activiteit mag geen verkeersaantrekkende werking hebben;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
g. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van inrichtingen.

b Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zijn agrarische bedrijven toegestaan.

c Type agrarisch bedrijf

Ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' zijn (vollegronds)teeltbedrijven en veehouderijen, die blijvend beschikken over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder, toegestaan.

d Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

a. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
b. Het mag enkel gaan om detailhandel in op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen.
c. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
d. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

e Inpandige statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m².

f Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan;
b. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
    1. ter plaatse van een bouwvlak;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' zijn lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via omgevingsvergunning voor zover het bouwen betreft;
c. hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
    1. ter plaatse van een bouwvlak;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' zijn hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via omgevingsvergunning voor zover het bouwen betreft.

g Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' het beleid is gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

h Waterhuishoudkundige doeleinden

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

i Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van een bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht:

a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
   1. herbouw van gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee uitsluitend is toegestaan op bestaande fundamenten;
   2. de uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van een grondgebonden veehouderij niet is toegestaan; onder de uitbreiding van bestaande gebouwen wordt verstaan:
      - gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
      - gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de veehouderij in de brede zin (zoals bijvoorbeeld een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald);
b. teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde teeltondersteunende kassen;
c. uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per bouwvlak;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

3.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van een bouwvlak is als volgt:

Gebouwen algemeen	**Min.**	**Max.**
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	**Min.**	**Max.**
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	13 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	45°

Teeltondersteunende voorzieningen	**Min.**	**Max.**
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	3,5 m

Bedrijfswoning/ plattelandswoning	**Min.**	**Max.**
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	n.v.t.	maximaal 750 m³ (incl. aangebouwde bijgebouwen)

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning/ plattelandswoning	**Min.**	**Max.**
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	150 m^2
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Max.**
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m Overig: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's mogen niet vóór voorgevel van bedrijfswoning worden gesitueerd	

3.2.4 Herbouw bedrijfswoning

Voor herbouw van de bedrijfswoning/plattelandswoning geldt de volgende bepaling:

a. herbouw van de bedrijfswoning/plattelandswoning is niet toegestaan buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied'.

3.2.5 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten een bouwvlak geldt het volgende:

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
    2. het oprichten van sleufsilo's, mestsilo's, mestbassins en dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;
    3. overkappingen niet zijn toegestaan.
b. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.
c. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder b, alsmede van het bepaalde in 3.1.2 onder b en c teneinde bouwwerken in de vorm van lage tijdelijke en hoge tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen buiten een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie', een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor overige teeltondersteunende voorzieningen maximaal 3,5 m mag bedragen;
b. de oppervlakte van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 1000 m²;
c. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
f. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.3.2 Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a, sub 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten een bouwvlak een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
e. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 teneinde herbouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de woning;
b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
c. de eventuele nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
d. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning en andere overtollige bebouwing;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;

f. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;er wordt voldaan aan de natuur-,
g. milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
k. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.3.4 Omgevingsvergunning oprichten van sleufsilo's

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 teneinde het oprichten van sleufsilo's, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de voorzieningen worden in aansluiting op het bouwvlak gerealiseerd;
b. de voorzieningen zijn noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
c. de omvang van de sleufsilo's bedraagt maximaal 0,5 hectare;
d. er is sprake van een grondgebonden veehouderij;
e. de voorzieningen tasten het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aan;
f. de voorzieningen leiden niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwetgeving;
h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
k. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

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 een 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 het bepaalde in 3.1.2 onder d;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;

f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
h. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die het bouwvlak overschrijdt;
j. paardenbakken;
k. mestbewerking;
l. teeltondersteunende kassen;
m. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
n. het in gebruik nemen van gebouwen - niet in gebruik voor de huisvesting van vee of de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij - voor de uitoefening van een veehouderij.

3.4.2 Voorwaardelijke sloopverplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken conform de bestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' is uitsluitend toegestaan indien de te slopen bebouwing, zoals weergegeven op de situatietekening in Bijlage 3, is gesaneerd binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak of tot maximaal 100 m uit een bouwvlak, gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwvlak, of op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming 'Wonen' van derden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' is een minicamping uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van een bouwvlak ter behoud van de doorzichten;
c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
f. gebouwde en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan in de aanwezige gebouwen en met een oppervlakte van maximaal 200 m²;
g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
m. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van nevenfuncties wordt benut tot een maximum van 500 m²;
n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;

o. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.2 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch-hulpbedrijf als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving ;
h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
m. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebieddient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.3 Omgevingsvergunning pensionstalling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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 100 m²;
c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;

i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.4 Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactivititeiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak, toe te staan bij een agrarisch bedrijf, 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 250 m²;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern, zodat redelijkerwijs vanuit de kern van deze voorzieningen gebruik zal worden gemaakt;
f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
m. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.5 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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, 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 250 m²;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;

e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.6 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
c. maneges zijn niet toegestaan;
d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf waarbij deze nevenactiviteit toegestaan is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen;
f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2, met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²;
g. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
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. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
n. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
p. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
q. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing

kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.7 Omgevingsvergunning inpandige statische opslag als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder e teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, 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 opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m²;
d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
e. de milieubelasting mag niet toenemen;
f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.8 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder h ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een aanwezig bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning;
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 6 maanden per kalenderjaar;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
i. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.9 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder i ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10^{-6} risicocontour het bouwvlak overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
e. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

3.5.10 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder j teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming paardenbakken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de paardenbak mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van een bouwvlak;
b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 30 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 5 m tot belendende percelen van derden;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
d. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;
f. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
    1. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
    2. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
    3. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
    4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
g. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
    1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
    2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
k. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

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 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

a. welke plaatshebben ter plaatse van een bouwvlak;
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplaneen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
e. welke plaatsvinden in het kader van het zorgvuldige landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

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 omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van omgevingsvergunning**
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
het aanbrengen van (infrastructurele) (ondergrondse) leidingen	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - bij het aanbrengen van bovengrondse leidingen mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;

het beplanten van gronden met houtgewas (dat hoger kan worden dan 1 m, inclusief boom- en fruitteelt) ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling; - de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
het dempen van poelen, sloten en greppels ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling; - de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
aanbrengen hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling; - de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
het diepwoelen of –ploegen van de bodem met meer dan 60 cm ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en natuur;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
c. voor het behoud en een samenhangend beheer van het gebied overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hooijpolder;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
e. het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

b Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' het beleid is gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

c Waterhuishoudkundige doeleinden

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

4.2.2 Maatvoering

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

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

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.4.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
d. welke plaatsvinden in het kader van het zorgvuldige landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

4.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.4.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf;

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m^2	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het verwijderen, kappen of rooien van bomen of opgaande beplanting	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg', verkeersdoeleinden in de vorm van een erftoegangsweg;
a. voor het behoud en een samenhangend beheer van het gebied overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige - Hooijpolder';
b. fietspaden;
c. openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, bruggen, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Waterhuishoudkundige doeleinden

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
a. voor het behoud en een samenhangend beheer van het gebied overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige - Hooijpolder';
b. beheer en onderhoud van de watergang;
c. beeldende kunstwerken;
d. behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden;
e. openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
a. voor het behoud en een samenhangend beheer van het gebied overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige - Hooijpolder';
b. recreatieve voorzieningen in de vorm van een minicamping of een bed&breakfast;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Aan-huis-verbonden beroep

In of bij een woning mag ook een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van de woonbebouwing, inclusief van bijgebouwen tot een maximum van 80 m²;
b. de activiteit mag geen verkeersaantrekkende werking hebben;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
g. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van inrichtingen.

b Aantal woningen

Per bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan.

c Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.2.

d Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.3.

e Waterhuishoudkundige doeleinden

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestande bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de gebouwen worden opgericht in overeentemming met het in Bijlage 4 opgenomen beeldkwaliteitsplan.

7.2.2 Inhoud

Per bouwvlak mag de inhoud van hoofdgebouwen, exclusief aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 1.000 m^3.

7.2.3 Voorgevel

Indien binnen een bouwvlak een gevellijn is opgenomen dient de voorgevel van een hoofdgebouw te worden georiënteerd op de op de verbeelding aangegeven gevellijn.

7.2.4 Dove gevel

De achtergevel van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient op de eerste verdieping te worden uitgevoerd met een dove gevel.

7.2.5 Kapvorm en kaprichting

De kaprichting van de woningen en bijgebouwen mag uitsluitend in de lengterichting van het perceel, dus in een hoek naar de weg, worden gerealiseerd. Gebouwen met een kap zijn voorzien van een zadeldak, dan wel een mansardekap.

7.2.6 Waterberging

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht indien voorzien wordt in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).

7.2.7 Situering gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat deze afstandseis niet geldt voor gebouwen ter plaatse van een bouwvlak.

7.2.8 Maatvoering en overige situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Woning	**Min.**	**Max.**

goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	zie 7.2.2	
dakhelling	20°	50°

Bijgebouwen bij woning	**Min.**	**Max.**
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	150 m^2
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Max.**
bouwhoogte erfafscheidingen achter de voorgevel en het verlengde daarvan en omheining paardenbak	2 m
erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan	1 m
bouwhoogte afrastering agrarische gronden met hobbymatig agrarisch gebruik	1,5 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3,5 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	50 m^2
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen:

a. het bewonen van bijgebouwen, als zelfstandige woning;
b. een aan huis verbonden bedrijf;
c. paardenbakken.

7.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken conform de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien het landschappelijksplan zoals opgenomen in Bijlage 1, maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en vervolgens kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden;
b. Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken conform de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden overeenkomstig met het parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' van de gemeente Geertruidenberg.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Omgevingsvergunning vergelijkbare activiteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 7.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de Bijlage 2 opgenomen Staat van inrichtingen, mits omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

7.4.2 Omgevingsvergunning minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder c teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' toe te staan binnen de reguliere bebouwingsmogelijkheden, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming 'Wonen' van derden;
b. een minicamping is uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van het bestemmingsvlak, ter behoud van de doorzichten;
c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
f. de oppervlakte van het bestemmingsvlak waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, mag niet kleiner zijn dan 3000 m²;
g. de bebouwing vindt plaats binnen de voor deze bestemming geldende bouwmogelijkheden, met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m² mag bedragen;
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
k. de verkeersaantrekkende werking van de activiteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van landschapswaarden;
o. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

7.4.3 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder d teneinde als activiteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d. toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze activiteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen toegestaan;
b. de activiteit is ondergeschikt van aard;
c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;

d. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m²;
e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
f. de verkeersaantrekkende werking van de activiteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
i. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

7.4.4 Omgevingsvergunning zorgverlenende activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak, toe te staan bij een woonbestemming, 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 250 m²;
c. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern, zodat redelijkerwijs vanuit de kern van deze voorzieningen gebruik zal worden gemaakt;
e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
k. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

7.4.5 Omgevingsvergunning recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1, teneinde als nevenactiviteit extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de woonfunctie;
b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
c. maneges zijn niet toegestaan;
d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van

bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per woning waarbij deze nevenactiviteit toegestaan is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen;
f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2, met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²;
g. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
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. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
o. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
p. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

7.4.6 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 onder c teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming paardenbakken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 30 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 5 m tot belendende percelen van derden;
b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
c. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
d. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;
e. lichtmasten zijn niet toegestaan;
f. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
    1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
    2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
g. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
h. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
j. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak omgevingsvergunningsplichtig zijn voor werken en werkzaamhedenplichtig, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze omgevingsvergunning en is geen aparte omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden benodigd;
k. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient er voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

7.4.7 Omgevingsvergunning afwijken landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.2 teneinde andere landschapsmaatregelen te treffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

1. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen.
2. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald.
3. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande druk en diameter;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
d. het verwijderen van beplanting;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het herbestraten met (half-)verhardingen betreffen;
d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

8.4.3 Verlening

De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in lid 9.3 vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in lid 9.3 vooraf in acht is genomen.

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

9.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

9.3.2 Toelaatbaarheid

a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 9.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
    2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in

de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

9.3.3 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m^2 beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
   1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

9.3.4 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in lid 10.3 vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in lid 10.3 vooraf in acht is genomen.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

10.3.2 Toelaatbaarheid

a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 10.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
    2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in

de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

10.3.3 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m² beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
   1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m²;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

10.3.4 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding 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 ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

12.3 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er op grond van dit plan sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - afgegraven of ontgronden terreinen

a. Voor deze gebieden geldt de norm omtrent het eisen van archeologisch onderzoek in de desbetreffende dubbelbestemming. Daarnaast kan rekening worden gehouden met bestaande verstoring en in welke mate een nieuwe bodemverstoring de archeologische lagen betreft.
b. Bij activiteiten in deze gebieden die een verdergaande bodemverstoring inhouden dan de verstoring die in de normen is vrijgesteld van archeologisch onderzoek, wordt in overleg met de gemeente bepaald of archeologisch onderzoek nodig is (maatwerk). Daarbij dient de diepte van de veronderstelde bodemverstoring aangetoond te worden in relatie tot de veronderstelde diepteligging van de hoogst liggende archeologisch relevante bodemlaag (schriftelijk indien ontvankelijk of boringen).

13.2 wro - zone

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

a. 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie';
b. 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied';

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend - door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

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

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

16.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Hooijpolder'.