# Ruige Velden 10 te Lepelstraat

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **3** |
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **4** |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 12 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **14** |
| Artikel 3 | Agrarisch | 14 |
| Artikel 4 | Bedrijf | 17 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **20** |
| Artikel 5 | Anti-dubbeltelregel | 20 |
| Artikel 6 | Landschappelijke tegenprestatie | 21 |
| Artikel 7 | Algemene bouwregels | 22 |
| Artikel 8 | Algemene afwijkingsregels | 23 |
| Artikel 9 | Algemene aanduidingsregels | 25 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **26** |
| Artikel 10 | Overgangsrecht | 26 |
| Artikel 11 | Slotregel | 27 |

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Ruige Velden 10, Lepelstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0264-0201 van de gemeente Bergen op Zoom;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 moederplan:**

het bestemmingsplan Buitengebied Noord 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0224-0301 van de gemeente Bergen op Zoom

**1.4 aanduiding:**

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

**1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 aardkundige waarden en kenmerken:**

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

**1.7 afhankelijke woonruimte:**

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

**1.8 agrarisch bedrijf:**

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

**1.9 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.10 bebouwing:**

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.11 bed & breakfast:**

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, bestaande uit maximaal vier kamers, 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 bedrijfsactiviteiten:**

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

**1.13 bedrijfsgebouw:**

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

**1.14 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:**

het bedrijfsmatige verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijk bedrijvigheid, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten als bedoeld onder het begrip 'beroepsmatige activiteiten aan huis', geheel of overwegend door middel van handwerk waarvan de omvang in de activiteiten in een woning en/of de daarbij bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.15 bedrijfsmatige exploitatie:**

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

**1.16 bedrijfswoning/ dienstwoning:**

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;

**1.17 beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten:**

werkruimten waarbinnen een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een niet-publieksgerichte aan huis verboden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden verricht;

**1.18 beroepsmatige activiteiten aan huis:**

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

**1.19 bestaand:**

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

**1.20 bestaand bouwperceel:**

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

**1.21 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bevoegd gezag:**

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

**1.24 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.25 boerderij(gebouw):**

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

**1.26 bouwen:**

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

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.28 bouwlaag:**

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

**1.29 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop functioneel zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten, waarbij de gebouwen alleen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken op het perceel terwijl buiten de bouwvlakken ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

**1.30 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.31 bouwvlak:**

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

**1.32 bouwvlakgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.33 bouwwerk:**

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

**1.34 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

**1.35 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;

**1.36 extensief recreatief medegebruik:**

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

**1.37 gebouw:**

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

**1.38 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

**1.39 glastuinbouwbedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door geheel of in overwegende mate gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

**1.40 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf; Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

**1.41 grondverzet- en loon(werk)bedrijf**

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

**1.42 hoofdgebouw:**

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

**1.43 horeca:**

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccomodatie, broodjeszaak, afhaalzaak, een en ander met inachtneming van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;

**1.44 intensieve veehouderij:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

**1.45 kas:**

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

**1.46 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;

**1.47 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

**1.48 legaal:**

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

**1.49 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;

**1.50 nevenactiviteiten:**

activiteiten die in ruimtelijk opzicht, functioneel of anderszins ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bestemmings- of bouwvlak;

**1.51 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

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

**1.52 omgevingsvergunning**

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

**1.53 ondersteunende horeca:**

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

**1.54 overig bouwwerk:**

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

**1.55 overig agrarisch bedrijf:**

agrarisch bedrijf gericht dat niet binnen de definitie van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

**1.56 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;

**1.57 paardenbak:**

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

**1.58 paardenfokkerij:**

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

**1.59 paardenhouderij:**

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

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

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

**1.60 pand:**

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

**1.61 peil:**

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

**1.62 pension:**

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

**1.63 pensionstalling:**

het stallen van paarden van derden;

**1.64 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

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

**1.65 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;

**1.66 (regionale) waterberging:**

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

**1.67 risicovolle inrichting:**

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

**1.68 ruimtelijke ontwikkeling:**

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

**1.69 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;

**1.70 streekgebonden producten:**

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

**1.71 teeltondersteunende kassen:**

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

**1.72 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 weten:

a. verbetering van de productie, onder meer teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodemsanering, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water)

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeientafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen, regenkappen en vraatnetten;

**1.73 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:**

teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas. Deze permanente voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals bakken op stellingen (hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen) en containervelden (lage permanente teeltondersteunende voorzieningen);

**1.74 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:**

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

**1.75 uitbreiding:**

vergroting van een bestaand bouwperceel;

**1.76 veehouderij:**

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

**1.77 vergisting:**

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

**1.78 vestiging:**

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

**1.79 vloeroppervlak(te):**

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

**1.80 (vollegronds) teeltbedrijf:**

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

**1.81 voorgevelrooilijn:**

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

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

**1.82 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;

**1.83 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

**1.84 Wav:**

Wet ammoniak en veehouderij. Op basis van deze wet moeten provincies zeer kwetsbare gebieden (zkg) aanwijzen: natuurgebieden die kwetsbaar zijn voor teveel ammoniak. De wet regelt de mate waarin veehouderijbedrijven in de nabijheid van zeer kwetsbare gebieden nog kunnen uitbreiden;

**1.85 windturbine:**

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

**1.86 woning / wooneenheid:**

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

**1.87 (woon)boerderij:**

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

**1.88 Zkg (Zeer kwetsbare gebieden):**

Zeer kwetsbare gebieden. Natuurgebieden met natuurtypen die zeer gevoelig en kwetsbaar zijn voor een te hoge concentratie ammoniak. Dit betreft alleen gebieden die gelegen zijn binnen de EHS (ecologische hoofdstructuur). Daarnaast moeten de gebieden beleidsmatig aan bepaalde criteria voldoen om aangewezen te worden, zoals in de Wav is vastgesteld;

## 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:

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot aan de bovenkant van de goot; c.q. de druiplijn, het boeiboord, of 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:

a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot het hoogste punt van het bouwwerk

### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.8 de ashoogte van een windturbine:

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

### 2.9 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan het uiteinde van het bovenste verticaal staande rotorblad;

**2.10 peil:**

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

**2.11 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 meter bedraagt;

**2.12 ondergrondse diepte van een bouwwerk:**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. doeleinden van openbaar nut;
e. erfbeplanting;
f. tuinen bij (burger)woningen;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Algemeen*

Op de in de bestemming 'Agrarisch' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd.

#### *3.2.2 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

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

a. Op de gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximal bouwhoogte van 2 meter, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke is niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter met een maximum oppervlak van 2 hectare;.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### *3.3.1 Omgevingsvergunning tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

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

## 3.4 specifieke gebruiksregels

### *3.4.1 strijdig gebruik*

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimte;
h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaat die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan die een 10-6 risicocontour hebben;
k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking;
l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren, of het houden van dieren op één bouwlaag niet zijnde de begane grond, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
n. uitbreiding, omschakeling, een toename van het bestaand gebruik van de oppervlakte dierenverblijf en het in gebruik nemen van een bestaand gebouw als dierenverblijf van een agrarisch bedrijf;
o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemmissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Wet natuurbescherming danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;

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

### *3.5.1 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 3.5.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

### *3.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan 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. het vervangen van drainage.

### *3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 3.5.1 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 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

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

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning** |
|---|---|
| aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 $m^{2;}$ | -er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; |
| aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; | - het aanbrengen van verharding dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;<br>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; |

# Artikel 4 Bedrijf

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

### *4.1.1 algemeen*

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grond- en loonwerkbedrijf' een grondverzet- en loonwerkbedrijf;
b. opslag van zand, grond en grind voor uitsluitend het grond en loonwerkbedrijf aan de Ruige Velden 10 te Lepelstraat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' tot een maximale hoogte van 6 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' zijn geen gebouwen toegestaan.
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken;
f. de opslag van puinafval met een maximum van 45m3 in een container.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemeen*

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

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter, met uitzondering van een windturbine waarvan de bouwhoogte maximaal 50 meter mag bedragen;
d. de afstand van een gebouw tot het aangrenzend bouwvlak mag niet minder zijn dan 5 meter.

### *4.2.2 Bebouwde oppervlakte van de gebouwen*

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

| **Soort gebouwen** | **Straat** | **Oppervlakte gebouwen in $m^2$** |
|---|---|---|
| Bedrijfsgebouwen | Ruige Velden 10 | 1.500m2 |
| Bijgebouwen | Ruige Velden 10 | 100m2 |

### *4.2.3 Bedrijfswoning*

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

a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 $m^3$;
e. Het herbouwen of realiseren van een aanbouw aan de bedrijfswoning op een kleinere afstand dan bij vaststelling van dit bestemmingsplan van de varkenshouderij aan de Ruige Velden 17 / 19 is niet toegestaan.

### *4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 meter;
d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van opslag binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' bedraagt niet meer dan 6 meter.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### *4.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2, teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de in 4.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
b. door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als Bijlage 1 behorende bij deze regels is opgenomen.
h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

### *4.3.2 Omgevingsvergunning voor realiseren aanbouw dichterbij de Ruige velden 17 / 19*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder e ten behoeve van het herbouwen of realiseren van een aanbouw aan de bedrijfswoning op kleinere afstand van de Ruige Velden 17 / 19 dan het hoofdgebouw op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan is gelegen, met inachtneming van de volgende voorwaarden

a. Bij de herbouw of bouw van de aanbouw wordt voldaan aan de regels zoals gesteld in dit bestemmingsplan
b. Er wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd ter plaatse van de nieuwe woning of de nieuw te realiseren aanbouw
c. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 Strijdig gebruik*

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is

voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. voor (ondersteunende) horeca;
d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
f. het bewonen van bedrijfsruimte;
g. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
h. een seksinrichting.
i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. risicovolle inrichtingen;
k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.
l. opslag van sloop- en bouwafval voor zover dit meer dan 45m3 betreft en niet in een container plaatsvindt.
m. buitenopslag, behoudens het bepaalde in lid 4.1.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### *4.5.1 Omgevingsvergunning voor Bed & Breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.ten behoeve van een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
b. per woning is sprake van een maximum van 4 bed & breakfast kamers;
c. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning;
d. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 4.1 omschreven waarden.

## 4.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik conform de bestemming "Bedrijf" is uitsluitend toegestaan indien binnen 1 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing zoals beschreven in bijlage 4 bij de regels zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

## 4.7 Afwijken van voorwaardelijke verplichting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de landschappelijke inpassing zoals bepaald in het landschappelijke inpassingsplan dat is bijgevoegd in bijlage 4 bij de regels indien in plaats van de in de bijlagen opgenomen landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen

a. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschaps-maatregelen;
b. voorzien in minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 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 6 Landschappelijke tegenprestatie

## 6.1 Tegenprestatieplicht

a. De ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt door middel van afwijkingsbevoegdheden als bepaald in dit plan moeten gepaard gaan met een aantoonbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuur als is omschreven in de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom voor de regio West Brabant, die als Bijlage 1 behorende bij de regels is opgenomen;
b. Deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand gehouden te worden;
c. Als de fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijk fonds voor financiering van landschappelijke projecten;
d. De omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan als is opgenomen in de Notitie kwaliteitsverbetering als genoemd onder a.

# Artikel 7 Algemene bouwregels

## 7.1 Bescherming van het plan

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

## 7.2 Bestaande afstanden en andere maten

### *7.2.1 Maximale en minimale maten*

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

### *7.2.2 (Her)oprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### *7.2.3 Overschrijding van de bouwgrenzen*

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingregels worden overschreden door:

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

### *7.2.4 Percentages*

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

### *7.2.5 Waterhuishoudkundige doeleinden*

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

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. de bouw van:
   1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 $m^3$ en de goothoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
   2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale bouwhoogte van 10 meter;

met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning in de belangenafweging eveneens dient te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;

c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning geldt, dat:
   1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
   2. slechts mag worden afgeweken op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan);
   3. cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;

d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
   1. met een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
   2. met een hoogte van ten hoogste 10 meter meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken indien het bouwwerk op een gebouw wordt geplaatst;

met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse en bij het verlenen van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen kunnen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten;

e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, met een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

2. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de Hoofdstuk 2 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 $m^2$;

b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;

c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
   1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als Bijlage 2 / Bijlage 3) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
   2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
   3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
   4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten

in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is; er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

# Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

## 9.1 Overige zone - inrichtingsplan

### *9.1.1 Tegenprestatieplicht*

In aanvulling op de bepalingen in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone inrichtingsplan' (adres: Ruige Velden 10) het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform Bijlage 4, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zeker gesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform Bijlage 4 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan gebruiken, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als Bijlage 4 onderdeel uitmaakt van deze regels.

### *9.1.2 Afwijken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.1 ten behoeve van het treffen van andere landschapsmaatregelen dan zoals bepaald in het bijgevoegde inrichtingsplan, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

a. minimaal gelijk zijn aan de in het inrichtingsplan opgenomen landschaps-maatregelen;
b. voorzien in ene minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

## 9.2 Vrijwaringszone - radar

### *9.2.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 15 Herwijnen' geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere tiphoogte dan 90 meter boven NAP.

### *9.2.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 mits:

a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied en een verklaring van geen bezwaar nodig is van het Ministerie van Defensie.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits d aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

## Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.