

## REGELS

## GEMEENTE ROSENDAAL

## BESTEMMINGSPLAN VROENHOUTSEWEG 16 ROSENDAAL

Planstatus : ontwerp  
Datum : maart 2020  
Plan identificatie : NL.IMRO.1674.2110VROENHOUT16-0301

## GEMEENTE ROOSENDAAL

### BESTEMMINGSPLAN VROENHOUTSEWEG 16 ROOSENDAAL

#### REGELS

##### Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Wonen-2	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 1	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 7	Antidubbelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	28
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 13	Algemene procedureregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 14	Overgangsregels	34
Artikel 15	Slotregel	36

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1. Begrippen

#### 1.1 plan:

het Bestemmingsplan Vroenhoutseweg 16 Roosendaal met identificatienummer NL.IMRO.1674.2110VROENHOUT16-0301.

#### 1.2 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;

#### 1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.4 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.5 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

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

#### 1.6 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 (vollegroonds)teeltbedrijf, een grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij, een paardenhouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig (niet-grondgebonden) agrarisch bedrijf;

#### 1.7 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf -niet zijnde een aan huis gebonden beroep- waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

#### 1.8 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

### **1.9 archeologisch onderzoek**

Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

### **1.10 archeologische begeleiding**

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

### **1.11 archeologische opgraving**

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

### **1.12 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### **1.13 bebouwing**

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

### **1.14 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;

### **1.15 belwinkel**

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

### **1.16 bestaand bouwperceel**

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

### **1.17 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)**

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstellen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 bestemmingsplan**

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

### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **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 (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding), landschap en extensieve recreatie;

### **1.22 bouwen**

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

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.24 bouwlaag**

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

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 bouwwerk**

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

### **1.29 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;

### **1.30 bijzondere woonvormen**

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaarden- en woonzorgvoorzieningen;

### **1.31 coffeeshop**

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop';

### **1.32 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

### **1.33 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

### **1.34 ecologische waarde**

aanwezige en potentiële waarde, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

### **1.35 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting**

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

### **1.36 garages en bergingen**

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

### **1.37 gebouw**

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

### **1.38 glastuinbouwbedrijf**

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

### **1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een 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 vollegronds tuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven. Voor wat betreft grondgebonden veehouderijen zijn van toepassing de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning;

### **1.40 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

### **1.41 growshop**

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

### **1.42 handel in softdrugs**

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

### **1.43 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 belangrijkste is;

### **1.44 horecabedrijf**

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

#### **1.45 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 bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden rundveehouderij;

#### **1.46 kampeermiddelen**

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, 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. Onder kampeermiddelen met een niet-permanent karakter wordt verstaan: een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;

#### **1.47 kwaliteitsverbetering van het landschap**

een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van een gebied;

#### **1.48 kas**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten, en groenten;

#### **1.49 landschapselementen**

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.;

#### **1.50 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

#### **1.51 mantelzorg**

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

#### **1.52 nieuwvestiging**

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestaand bouwperceel;

#### **1.53 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij de bedrijfsactiviteiten geheel of overwegend in gebouwen plaatsvinden;



#### **1.54 overig bouwwerk**

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

#### **1.55 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;

#### **1.56 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

#### **1.57 permanente teeltondersteunende voorziening**

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas;

#### **1.58 prostitutie**

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

#### **1.59 recreatief medegebruik**

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzing, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

#### **1.60 recreatieve nevenactiviteiten**

activiteiten ter ondersteuning van de, veelal agrarische, bedrijfsvoering, betreffende extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, boerengolf, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities en bed & breakfastvoorzieningen;

#### **1.61 ruimtelijke kwaliteit**

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

#### **1.62 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder

geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.63 smartshop**

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

### **1.64 statische opslag**

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

### **1.65 teeltondersteunende kassen**

teeltondersteunende voorziening (hoog/permanent), bestaande uit een kas voor een vollegrondstuintbouwbedrijf of boomteeltbedrijf;

### **1.66 teeltondersteunende voorzieningen**

voorzieningen, geen kassen of andere gebouwen zijnde, 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:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten, boomteelthekken, regenkappen, met dien verstande dat de ondersteunende constructies van deze voorzieningen en steunpalen/-stokken permanent zijn toegestaan;
- b. teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen);
- c. overige teeltondersteunende voorzieningen zoals vogelnetten en steunpalen/-stokken;

### **1.67 veehouderij**

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

### **1.68 verblijfsrecreatie**

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

### **1.69 voorgevelrooilijn**

een naar de (openbare) weg aangegeven gekeerde lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

### **1.70 vormverandering van een bouwvlak**

wijziging van de begrenzing van een bouw- en bestemmingsvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

### **1.71 woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van vier personen wanneer daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

### **1.72 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;

## **Artikel 2 Wijze van Meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens**

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 de breedte van bouwpercelen**

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

### **2.4 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5 goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6 de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### **2.7 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **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 toepassing van maten**

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 kampeermiddelen (met een niet-permanent karakter)
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de bepalingen voor bebouwing;

##### 3.2.3 Bebouwing

- a. Op de gronden mogen (voor zover niet anders aangeduid) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, met inbegrip van teeltondersteunende voorzieningen, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 m., met dien verstande dat:
  1. de hoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
  2. het oprichten van voedervoorzieningen zoals sleufsilos en kuilvoerplaten niet is toegestaan;
  3. het oprichten van watervoorzieningen zoals waterreservoirs en tanks, niet is toegestaan.
- b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel

Het gebruik van bestaande opstallen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf als gevolg waarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten kan verslechteren of sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden, is niet toegestaan.

### **3.3.2 Opslag**

Het is, met uitzondering van het tijdelijk opslaan van (droge) mest op de kopakker, niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming en binnen het agrarische bouwvlak; naast het agrarisch bedrijf is in pandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup>; in pandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

### **3.3.3 Be- en/of verwerken van goederen en producten**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van bedrijfseigen agrarische producten.

### **3.3.4 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte**

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij het mantelzorg betreft.

### **3.3.5 Bijzondere woonvorm**

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

### **3.3.6 Detailhandel**

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken als detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'detailhandel'.

### **3.3.7 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en /of belwinkel.

## **3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **3.4.1 Verbod**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

### **3.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden**

Het onder 3.4.1 bepaalde geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen.

### **3.4.3 Toelaatbaarheid**

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering, dan wel in verband met het recreatief medegebruik.

## **3.5 Wijzigingsbevoegdheden**

### **3.5.1 Natuur**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Natuur teneinde natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de regels van Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### **3.5.2 Bos**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Bos teneinde bos- en natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bos- en natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur dan wel als natuur- of boscompensatie;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de regels van Bos worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### **3.5.3 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 13 in acht te worden genomen.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landschappelijke inpassing
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Uitsluitend zijn toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 2 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Opslag**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming.

#### **4.3.2 Be- en/of verwerken van goederen en producten**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten.

#### **4.3.3 Lawaaisporten**

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor de uitoefening van lawaaisporten.

#### **4.3.4 Verblijfsrecreatie**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor verblijfsrecreatie; dit geldt niet voor de gronden en opstallen met de aanduiding 'recreatiewoning'.

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

#### **4.4.1 Verbodsregel**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;



- d. het graven en dempen van sloten, greppels en poelen;
- e. het verwijderen van houtopstanden.

#### **4.4.2 Uitzondering**

Het onder 4.4.1 bepaalde geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van het betreffende werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend, of:
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren, of:
- c. die het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder begrepen het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande biotopen en behoud en herstel van aardkundige waarden.

#### **4.4.3 Toelaatbaarheid**

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;

## Artikel 5 Wonen - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande grondgebonden woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' tevens een beroep aan huis;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is een ruimte voor ruimtewoning toegestaan.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q . gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen;
- d. garages.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:
  1. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamente van de woning;
  2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
  3. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of geschakeld) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' de maximale inhoud 1000 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte: 6 m.;
  2. bouwhoogte: 10 m.;
- g. de afstand van gebouwen tot de as van de rijbaan dient ten minste 15 m. te bedragen, indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de as van de weg;
- h. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- i. de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten vanaf bovenkant begane grondvloer.

### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van erkers die tot ten hoogste 1,5 m. uit de zijgevel springen) dienen op een afstand van tenminste 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw (en het verlengde daarvan) te worden opgericht;
- b. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m. te bedragen;
- c. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. bijbehorende bouwwerken opgericht voor de voorgevel: bouwhoogte maximaal 3 m.
  2. goothoogte: 3.00 m.;
  3. bouwhoogte: 6.00 m.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. erfafscheidingen: 2 m; voor de voorgevelrooilijn: 1 m.;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 5.2.5 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren geldt als parkeernormen dat bij elke woning 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

### 5.2.6 Garages

Voor het bouwen van garages gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van garages mag ten hoogste bedragen: 3 m.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2, onder d., tot een maximum van 850 m<sup>3</sup> onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 200 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 100 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- c. geen vergunning kan worden verleend indien:
  1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden, of;
  2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, of;
  3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken, of

4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
  - e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  - 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. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
  - h. deze regeling geldt niet voor de maximale inhoud van woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte'.

### **5.3.2 Herbouw**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.2, onder g., teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- 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.

### **5.3.3 Afstand bebouwing tot as rijbaan**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, onder g., voor het oprichten van bebouwing op minder dan 15 meter uit de as van de rijbaan, mits sprake blijft van voldoende verkeersveiligheid.

### **5.3.4 Afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, onder h., voor het oprichten van bebouwing op minder dan 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens mits stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten**

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in

- overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, zoals van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
  - c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
  - d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
  - e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

#### **5.4.2 Bijzondere woonvorm**

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

#### **5.4.3 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte**

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij het mantelzorg betreft.

#### **5.4.4 Woning/wooneenheid**

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in artikel 1 opgenomen beschrijving.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.5.1 Woning/wooneenheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in 5.4.4 voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning/wooneenheid ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal 10 personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het in het kader van de ontheffing extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

## 5.6 Specifieke wijzigingsbevoegdheid

### 5.6.1 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen - 2 te wijzigen teneinde nieuwvestiging toe te staan van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve (zorgvuldige) veehouderij of glastuinbouwbedrijf, door middel van het duiden van een nieuw bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwvestiging is noodzakelijk vanwege een groot openbaar belang;
- b. er is aantoonbaar verzekerd dat er elders daadwerkelijk een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. er is aangetoond dat juridische of feitelijke mogelijkheden voor vestiging op een bestaand bouwperceel in de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken;
- d. wijziging van Wonen - 2 naar Agrarisch alleen mogelijk is wanneer het woonperceel is gelegen in een gebied met de bestemming Agrarisch, als bedoeld in artikel 3.
- e. er is vanwege de nieuwvestiging aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- f. er is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn;
- g. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- h. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- i. het bouwvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha;
- j. de bouwregels opgenomen in 3.2 zijn van overeenkomstige toepassing;
- k. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- l. alvorens gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- m. ingeval het gaat om de nieuwvestiging en de instandhouding van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij of paardenhouderij wordt op het nieuwe bouwvlak de aanduiding 'veehouderij' c.q. 'paardenhouderij' toegevoegd;
- n. voor zover het betreft de nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij is het bepaald in dit artikellid 5.6.1 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is en er tenminste sprake is van een veebezetting van 2,75 GVE per ha. of minder.
- o. deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte'.

### 5.6.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 13 in acht te worden genomen.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van hoge archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **6.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **6.2.3 Voorwaarden voor afwijking**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in 6.2.2 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

#### **6.3.1 Verbod**

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem;

- b. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen, dieper dan 0,5 m.;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;

### **6.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden**

Het in 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen, of:
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, of:
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en/of een diepte minder dan 0,5 m. beneden maaiveld, of:
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

### **6.3.4 Opgraving**

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

### **6.3.5 Advies**

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

## **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **6.4.1 geen archeologische waarden**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **6.4.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 13 in acht te worden genomen.



## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7 Antidubbelregel**

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 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Bestaande afstanden en andere maten**

#### **8.1.1 Maximaal toelaatbaar**

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 wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **8.1.2 Minimaal toelaatbaar**

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **8.1.3 Heroprichting**

In geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1.1 en 8.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats. Een gewijzigde situering is mogelijk mits stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar.

### **8.2 Overschrijding bouwgrenzen**

De aangeschreven bouwgrenzen/voorgevelrooilijn mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreeportlaen, veranda's mits de overschrijding nietmeer dan 2,5 m bedraagt.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

#### **9.1.1 Strijdigheid artikelen**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 1 tot en met 6 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

### **9.2 Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering**

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geldt in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens bedoelde bestemmingen alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting, is gerealiseerd dan wel zo spoedig mogelijk na de start van de eerste bouwwerkzaamheden, dan wel zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van de gronden en opstellen overeenkomstig de bestemming, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), volledig wordt gerealiseerd, blijvend onderhouden en in stand gehouden.

## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Radarverstoringsgebied**

#### **10.1.1 Maximale bebouwingshoogte**

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringsgebied: oplopend van 75 m. tot 113 m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

#### **10.1.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de aanwezige waarden, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen 3 tot en met 6 genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen;
- d. het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van technische installaties, welke verband houden met openbare voorzieningen, zoals de gas- water- en energielevering, riolering en dergelijke, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 8 m.

### 11.2 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de in dit bestemmingsplan begrepen woonfuncties met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 5.4.2 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. 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, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. deze regeling is alleen van toepassing op een bestaande woonfunctie; nieuwvestiging van een woning is niet toegestaan.

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

### **12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technische betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. De aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en of natuurwaarden in het betreffende gebied mogen niet onevenredig worden geschaad.

### **12.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 13 in acht te worden genomen.

## **Artikel 13 Algemene procedureregels**

### **13.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

### **13.2 Procedureregels**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel 13.1 gelden hiervoor de volgende procedureregels.

#### **13.2.1 Termijn en terinzagelegging**

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

#### **13.2.2 Wijze bekendmaking**

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

#### **13.2.3 Zienswijzen**

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 14 Overgangsregels

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

#### 14.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 met maximaal 10 %.

#### 14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

14.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### 14.4 Overgangsrecht gebruik

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

#### 14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.4 , 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.

#### 14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 14.4 , 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.

#### 14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

#### 14.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen, kunnen



burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

*"Regels van het Bestemmingsplan Vroenhoutseweg 16 Roosendaal."*

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,