

Hoek van de Dijk 9, ZAAMSLAG



Woonhuis



Beschrijving

het woonhuis met ondergrond, tuin en bijbehorende goederen te 4543 NE Zaamslag, plaatselijk bekend als Hoek van de Dijk 9, bij het kadaster bekend als gemeente TERNEUZEN sectie S nummer 520, groot tweehonderd drieënzeventig vierkante meter (273 m²);

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Zuid-West maandag 12 april 2021
Inzet	maandag 12 april 2021 vanaf 13:30
Afslag	maandag 12 april 2021 vanaf 13:30
Kantoor	Seydlitz Notarissen Allerheiligenweg 1 4834 TM Breda T: 076 560 78 00 F: 076 560 78 01 E: notaris@seydlitz.nl
Behandelaar	Nancy Bagchus
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype Woonhuis

Soort eigendom

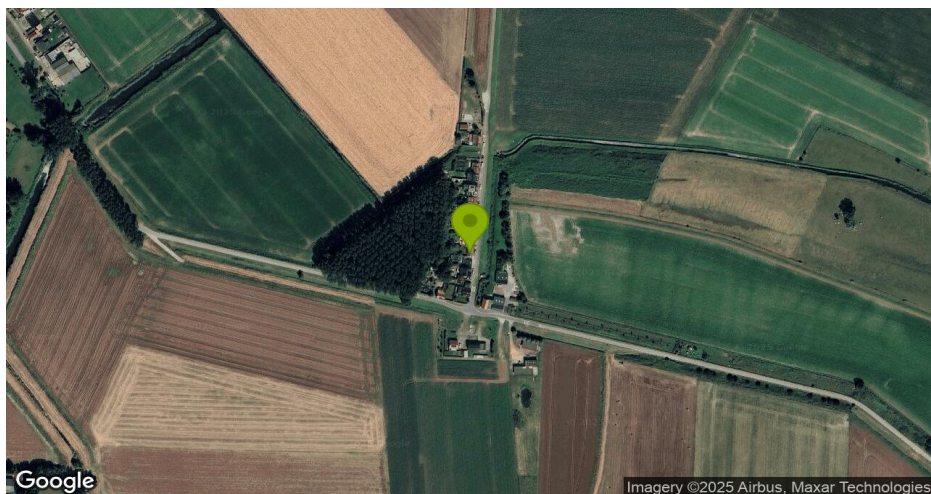
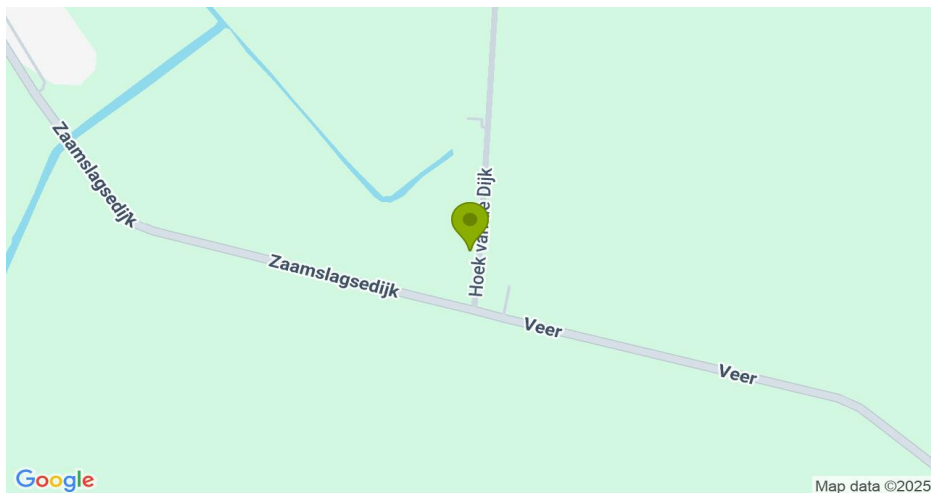
Gebruik Bewoond



Financieel

Indicatie kosten veiling € 4.138,00 (per 10-03-2021 om 14:50 uur)





Kadastrale kaart

45223-kadastralekaart4543HoekvandeDijk.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: nancybagchus



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Terneuzen

Sectie S

Perceel 520

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2021.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45223_Bestemmingsplan toelichting en regels.pdf

Terneuzen

Buitengebied



Bestemmingsplan
toelichting en regels



Buitengebied Terneuzen

Terneuzen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0715.BPBG01-VG99

projectnummer:
0715.008809.00

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
25-06-2013

status:
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding nieuw bestemmingsplan Buitengebied	7
1.2	Planopgave	8
1.3	Beoogd bestemmingsplan	9
1.4	Communicatie en draagvlak	9
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Kenschets buitengebied Terneuzen	11
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	11
2.2	Kenschets plangebied	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	33
3.1	Rijksbeleid	33
3.2	Provinciaal beleid	35
3.3	Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4	Gebiedsvisie	41
4.1	Algemeen	41
4.2	Gebiedsvisie	41
4.3	Agrarisch gebruik	44
4.4	Wonen	55
4.5	Overige en nevenfuncties	60
4.6	Bedrijven	65
Hoofdstuk 5	Sectorale toetsen	67
5.1	PlanMER	67
5.2	Natuur	70
5.3	Geluid	76
5.4	Externe veiligheid	78
5.5	Kabels en Leidingen	88
5.6	Luchtkwaliteit	90
5.7	Bodem	91
5.8	Milieuhinder	91
5.9	Water	95
Hoofdstuk 6	Bestemmingsregeling	99
6.1	Algemeen	99
6.2	Systematiek en aard van de bestemmingsregeling	99
6.3	Specifieke onderwerpen	102
6.4	Artikelsgewijze toelichting	109

Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	121
Hoofdstuk 8	Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	123
Bijlagen bij de toelichting		
Zie separaat bijlagenboek		

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding nieuw bestemmingsplan Buitengebied

Voor het buitengebied van de gemeente Terneuzen gelden momenteel diverse (deels verouderde) bestemmingsplannen zoals de bestemmingsplannen Buitengebied Axel (vastgesteld 2001) en Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent (vastgesteld 2005). Ook de bestemmingsplannen Landelijke bebouwingsconcentraties (voormalig Axel, vastgesteld 1989), Buitengebied-oud Terneuzen (1976) en het uitbreidingsplan in hoofdzaak Braakmanpolder (1960) worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied meegenomen.

De huidige bestemmingsplannen zijn toe aan vernieuwing, gelet op de volgende factoren.

- Gewijzigde maatschappelijke betekenis van het buitengebied
Net als in de rest van Nederland is er de afgelopen jaren veel veranderd in het buitengebied van Terneuzen. Het buitengebied is al lang niet meer het exclusieve domein van de landbouw; het wordt steeds meer een multifunctionele ruimte waar gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt; de maatschappelijke betekenis van het buitengebied is verbreed.
- Nieuw ruimtelijk beleid van gemeente en provincie
Parallel aan deze ontwikkelingen verandert ook het beleid van de overheid voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Rijk en provincie laten gemeenten – meer dan in het verleden – ruimte om eigen beleid te ontwikkelen, binnen de kaders van het rijks- en provinciaal beleid. Er is daarbij sprake van een omslag van ruimtelijke ordening naar ruimtelijke ontwikkeling, en van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Het is wenselijk het nieuw ruimtelijk beleid van provincie en gemeente te verankeren in het bestemmingsplan Buitengebied: het provinciale Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 en Structuurvisie 2025.
- Nieuwe wettelijke kaders
Na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen zijn diverse relevante wettelijke kaders gewijzigd. Voorbeelden zijn de Wet op de Archeologische monumentenzorg en de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie. Daar komt bij dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008 is vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De Wabo heeft gevolgen voor de gebruikte termen in het bestemmingsplan (een 'aanlegvergunning' heet voortaan 'omgevingsvergunning voor aanleggen', een 'onthefing' is een 'omgevingsvergunning voor afwijken').
- De actualiteit van de huidige bestemmingsplannen
De geldende bestemmingsplannen variëren sterk in leeftijd, beleid en bestemmingsmethodiek. Het is ook in dat licht gewenst één actueel bestemmingsplan op te stellen voor het hele buitengebied van de gemeente. Bovendien speelt daarbij een belangrijke rol dat in de loop van de tijd veel functieveranderingen zijn opgetreden. Het is gewenst de plankaart en de bestemmingsregeling op deze nieuwe functies af te stemmen.

1.2 Planopgave

Twee aspecten staan gelet op het voorgaande centraal bij de planopgave:

- een doelgericht planproces;
- afgestemd op de specifieke opgaven voor Terneuzen.

Doelgericht

De Structuurvisie 2025 en de gemeentelijke 'Beleidsnotitie voor het agrarisch gebied' (vastgesteld 26 juni 2012) bieden een uitstekende basis voor het bestemmingsplan. Deze nota's bieden veel informatie die actueel is en dus een goede onderlegger kan vormen voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan; het wiel hoeft niet opnieuw te worden uitgevonden.

Afgestemd op opgaven

In het planproces zal met name worden ingezet op de specifieke voor het buitengebied van Terneuzen relevante opgaven. Zoals hiervoor aangegeven staan daarbij inhoudelijk de volgende onderwerpen centraal.

Maatschappelijke opgaven

De veranderende betekenis van het buitengebied roept – sterker dan voorheen – vragen op met gevolgen voor beleid en regeling in het kader van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de agrarische ontwikkelingsruimte (hoe kan het proces van schaalvergroting, specialisatie en verbreding doorgaan, zonder de waardevolle kenmerken van het landschap aan te tasten), de gebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, de ontwikkelingsmogelijkheden voor landschap en natuur en ontwikkeling van het recreatieve medegebruik van het buitengebied.

Nieuwe wetgeving

Voor het bestemmingsplan zijn met name de volgende veranderingen in wetgeving relevant:

- de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (Wor);
- inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van de nieuwe Wro (in combinatie met het nieuwe Bro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, moeten alle nieuwe bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2010 digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden opgesteld. In relatie tot die verplichting zijn door de Landelijke Stuurgroep DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) de volgende standaarden vastgesteld:

- de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008);
- de uitwisselingsstandaard IMRO2008 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008).

Per 1 juli 2013 wordt gewerkt met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Naar verwachting wordt het bestemmingsplan voor deze datum vastgesteld; het bestemmingsplan is volgens SVBP2008 opgesteld.

De inwerkingtreding van de Wabo heeft tot gevolg dat de gebruikte termen in het bestemmingsplan voor ontheffingen en aanlegvergunningen worden aangepast (omgevingsvergunningen).

Met het vervallen van de Wor – op 1 januari 2008 – als wettelijk kader voor het verlenen van vergunningen, de ontheffingen en vrijstellingen voor de verschillende vormen van kamperen vervalt de bijzondere wettelijke positie van de kleinschalige kampeerterreinen (kamperen bij

de boer). Het belang van het bestemmingsplan als instrument voor de planologische regeling van het kleinschalig kamperen neemt daardoor toe.

1.3 Beoogd bestemmingsplan

Trefwoorden voor het beoogde bestemmingsplan zijn:

- ontwikkelingsgericht;
- duidelijk en toegankelijk;
- volgens wettelijke standaard.

Ontwikkelingsgericht

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op een - op de specifieke opgaven voor Terneuzen toegesneden - beleidsvisie (Beleidsnotitie voor het agrarisch gebied - vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2012). Deze beleidsvisie is vertaald in de juridisch - planologische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Dat betekent dat niet volstaan kan worden met een consoliderend bestemmingsplan, waarin alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan moet de basis vormen om adequaat om te gaan met de ontwikkelingen die zich in de planperiode (van 10 jaar) zullen voordoen in het buitengebied. Het bestemmingsplan moet de ruimte bieden om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, maar ook om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met de bestaande functies (met de nodige flexibiliteit) en wordt de bestemmingsregeling afgestemd op het relevante beleidskader van rijk en provincie.

Duidelijk en toegankelijk

Binnen de mogelijkheden van de wettelijke standaarden en jurisprudentie is een belangrijk aandachtspunt dat het bestemmingsplan gebruiksvriendelijk is. Dat betekent dat de planregels en de verbeelding zo duidelijk en toegankelijk mogelijk worden opgesteld. Het bestemmingsplan wordt gevormd door één digitaal bestand. Met het oog op de werkbaarheid en leesbaarheid kan het bestemmingsplan analoog worden afgedrukt op 17 kaartbladen met een schaal van 1:5.000 en 1 kaartblad met schaal 1:25.000. De kaartschaal 1:5.000 geeft een relatief gedetailleerd beeld.

Volgens wettelijke standaard

Het bestemmingsplan Buitengebied is overeenkomstig SVBP2008 en IMRO2008 opgesteld.

1.4 Communicatie en draagvlak

Een bestemmingsplan voor het buitengebied is een veelomvattend en gecompliceerd plan; vele, soms tegenstrijdige, belangen moeten tegen elkaar worden afgewogen. Er is ook sprake van een groot aantal belangengroepen, waarvoor het bestemmingsplan rechtstreeks of indirect gevolgen heeft. Daarnaast wordt dit bestemmingsplan in een relatief kort tijdsbestek opgesteld en wordt er geen officiële inspraakprocedure gevolgd. Om die reden is gekozen voor een intensief communicatietraject tijdens het proces van beleidsvorming en besluitvorming, teneinde een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het plan bij bestuurders, instanties en gebruikers van het buitengebied. Bij een goed draagvlak kan het beleid beter worden uitgevoerd en is het perspectief op een duurzaam behoud van kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden het grootst.

De gemeente heeft voor de begeleiding van het planproces van het bestemmingsplan buitengebied een klankbordgroep ingesteld. Deze klankbordgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers ZLTO, Waterschap Scheldestromen, provincie Zeeland, Stichting Landschapsbeheer Zeeland, Rijkswaterstaat en de Steltkluut.

Daarnaast zijn bewoners en andere belanghebbenden in een vroegtijdig stadium - mede door de inzet van social media- bij de planvorming betrokken door middel van twee infoopbijeenkomsten op 7 en 12 juni 2012 (om de inventarisatie die aan het plan ten grondslag ligt te controleren en wensen voor het bestemmingsplan te inventariseren).

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een analysegedeelte (wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van het buitengebied) en een gebiedsvisie (wat is het gemeentelijk beleid voor het buitengebied). De gebiedsvisie is vertaald in een bestemmingsregeling (hoe wordt de beleidsvisie vertaald in bestemmingen en regels).

De kern van de toelichting bestaat uit de gebiedsvisie, deze is beschreven in hoofdstuk 4. Het gaat daarbij om de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid, gekoppeld aan de gebiedsvisiekaart.

De informatie die is gebruikt om tot de gebiedsvisie te komen, wordt beschreven in de hoofdstukken 2 en 3.

In hoofdstuk 2 wordt een kenschets gegeven van het plangebied waarbij ingegaan wordt op aspecten als natuur en landschap, waterhuishouding, recreatie en land- en tuinbouw.

In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader beschreven waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. Het gaat hierbij met name om het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de diverse voor het bestemmingsplan relevante sectorale toetsen.

In hoofdstuk 6 is beschreven op welke wijze de gebiedsvisie is vertaald in bestemmingen en wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van (onderdelen van) het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling in het plan zijn aangebracht.

Hoofdstuk 2 Kenschets buitengebied Terneuzen

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het totale grondgebied van de gemeente Terneuzen, exclusief:

- de bestemmingsplannen voor de afzonderlijke kernen;
- de bestemmingsplannen voor de afzonderlijke bedrijventerreinen;
- het recreatiegebied Braakman;
- het bestemmingsplan voor Leisurecenter.

De volgende gebieden zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, echter de ontwikkelingen in deze gebieden zijn nog zodanig prematuur dat ze conserverend (overeenkomstig de bestaande praktijksituatie) worden bestemd:

- westelijke kanaaloevers: krijgt de bestemming 'Agrarisch';
- N62 Tractaatweg: voor de N62 wordt in de loop van 2013 een afzonderlijke planologische procedure gestart;
- gronden ten zuiden van Othene: houden de bestemming 'Agrarisch'.

2.2 Kenschets plangebied

Voor de beschrijving van de kenschets van het buitengebied is gebruik gemaakt van de beschrijvingen die zijn opgenomen in de Structuurvisie 2025 van de gemeente Terneuzen.

2.2.1 Water en bodem

Bodem

Het grondgebied van de gemeente Terneuzen bestaat voor het grootste deel uit het polderland dat zich uitstrekt van de oever van de Westerschelde tot aan het zuidelijk zandgebied en waarvan de hoogteligging varieert van -1 tot +2½ meter ten opzichte van NAP.

Voor een kleiner deel bestaat het uit het hoger gelegen zuidelijk zandgebied langs de Belgische grens met een hoogteligging tot +5 meter ten opzichte van NAP.

Het hoger gelegen zuidelijk zandgebied is grotendeels gevormd in het pleistoceen en is daarna voor een belangrijk deel gevrijwaard gebleven van water, waardoor een relatief dun pakket in nieuwere tijden op het pleistoceen is afgezet.

De rest van Zeeuws-Vlaanderen behoorde in het begin van het pleistoceen nog steeds tot het randgebied van de zee. Vervolgens trok de zee zich terug en kregen rivieren meer invloed. Door de rivieren erodeerde de onderlaag en werden diverse pakketten afgezet, waarbij voor het grondgebied van Terneuzen de zogeheten Formatie van Twente de belangrijkste is.

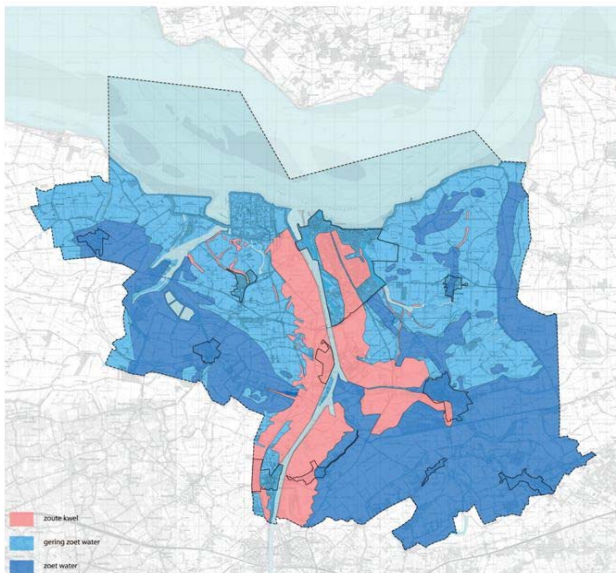
In het Holoceen begon de zeespiegel te rijzen als gevolg van het afsmelten van landijs van de laatste ijstijd. Als gevolg daarvan begon ook de grondwaterspiegel te stijgen, waardoor in het noordelijk deel van Terneuzen een veenlaagje is gevormd met wadafzettingen van zand en klei, Afzettingen van Calais genaamd. Vervolgens trok de zee zich weer terug en kon de veengroei zich over het grootste deel van het grondgebied van Terneuzen uitbreiden. Deze veengroei, Hollandveen genaamd, zette zich ongestoord door tot ongeveer 300 na Chr.

De bovenkant van het Hollandveen is op vele plaatsen door rivierinvloeden aangetast. Rivieren spoelden in kreken het veen weg. De kreken werden daarna opgevuld met afzettingen uit zee met vooral een zandig karakter. Buiten de kreken werd de bodem bedekt met vooral kleiige afzettingen. Deze afzettingen worden de Afzettingen van Duinkerken genoemd. De Afzettingen van Duinkerken zijn in verschillende fasen van opkomen en terugtrekken van de zee tot stand gekomen. De eerste kreekvorming vond plaats vanuit de Westerschelde naar de omgeving Zaaamslag en de omgeving Hoek (circa 300 na Chr.). Het gebied ertussen – grofweg al de omtrek van het zogeheten eiland van Axel – vernatte sterk tot een wadachtige omgeving. In een volgende fase (circa 750 na Chr.) is de kreek die in noord-zuidrichting door de huidige kern van Terneuzen ligt, gevormd. Ook nu was het gebied ter weerszijden van de kreek nat.

In het begin van de Middeleeuwen werd dit gebied ingepolderd. Zware stormen aan het eind van de veertiende eeuw leidden tot zware overstromingen. In deze periode is de in aanleg aanwezige Braakman ontstaan, waarbij de overstromingen een diepte bereikten tot 30 meter – NAP. Latere overstromingen hebben een aantal geulen verder uitgediept. Door dikke afzettingen in de eeuwen oude geulen liggen enkele gebieden inmiddels hoger dan het omliggende ingeklonken land. Met name de oude geul naar Zaaamslag is zichtbaar geworden.

Grondwater

In het grondwater kunnen vier verschillende gebieden worden onderscheiden. Op de zandgronden rond Zuiddorpe en Koewacht is het grondwater uitgesproken zoet. Ook zoet is het grondwater rond de kreken waar de continue aanvoer van zoet water gezorgd heeft voor een steeds zoeter grondwater. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen daarentegen staat in directe verbinding met de Westerschelde en door het zeewater wat in het kanaal stroomt is er rondom het kanaal een uitwaaiëring van zout grondwater ofwel zoute kwel aanwezig. De noordelijk gelegen polders tussen de kreken staan nog onder invloed van de Westerschelde en kunnen gekarakteriseerd worden als overgang tussen zoet en zout.



Figuur 2.1. Grondwater (uit: Structuurvisie 2025, Gemeente Terneuzen)

Oppervlaktewater

De Westerschelde is een open zeearm die in verbinding staat met de Noordzee en de Schelde. De Westerschelde is een van de twee estuaria die in Nederland nog aanwezig zijn. Een estuarium is een verbrede, veelal trechtersvormige riviermonding, waar zoet rivierwater en zout zeewater vermengd worden en zodoende brak water ontstaat, en waar getijverschil waarneembaar is.

De Westerschelde wordt gebruikt als zeescheepvaartroute van en naar de haven van Antwerpen, waardoor de open relatie met de zee economisch van grote betekenis is. De 80 km lange zeearm heeft een bochtig profiel en door de vele zandbanken lopen schepen soms vast. De Westerschelde heeft tevens een grote natuurwaarde.

In december 2007 is een verdrag ondertekend dat verdieping van de Westerschelde mogelijk maakt. Gezocht wordt naar een wijze van verdiepen waardoor de natuurwaarde van de Westerschelde niet of nauwelijks negatief wordt beïnvloed dan wel waardoor de eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. Daarbij dient voldaan te worden aan de zogeheten instandhoudingsdoelstellingen.

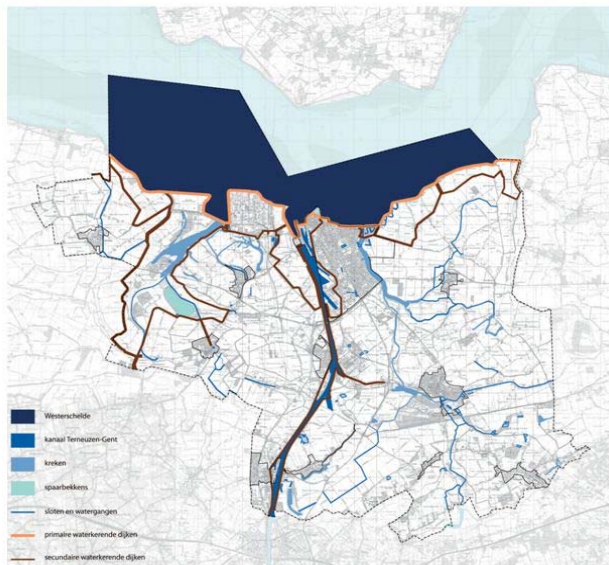
Het grondgebied van de gemeente Terneuzen wordt doorsneden door het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Dit is het belangrijkste water op economisch gebied waar het gebied veel werkgelegenheid aan ontleent. Het kanaal is gegraven in 1823 voor de waterverbinding tussen Terneuzen en Gent. In het kanaal zijn 3 sluizencomplexen gebouwd, de Westsluis (1968), de Middensluis (de oorspronkelijke Zeevaartsluis geopend in 1910 en gerenoveerd in 1986) en de Oostsluis (1968) om het veranderende getijde te controleren en te beheren.

Voorts zijn Nederland en Vlaanderen het eens over de bouw van een nieuw zeesluis in Terneuzen. De nieuwe sluis verbetert de toegang tot de haven van Gent en zorgt voor een vlotte doortocht van binnenvaartschepen tussen Nederland, België en Frankrijk. De planontwikkeling is in voorbereiding en zal een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

Aan beide zijden van het Kanaal van Gent naar Terneuzen liggen twee grote kreken: de Braakman en de Otheense Kreek. Dit zijn watergeulen die ontstaan zijn als gevolg van een dijkdoorbraak. Na een dijkdoorbraak zorgt het water wat in en uit stroomt door eb en vloed voor een diepe geul. Na de bedijking is het water blijven staan en is de kreek ontstaan. De kreken vormen belangrijke landschappelijke dragers. Typerend voor deze kreken is de grote rietkraag rondom.

Ten zuiden van de Braakman liggen drie spaarbekkens van totaal 90 hectare groot. Twee spaarbekkens worden gevuld met oppervlaktewater uit de Isabellapolder en de Zwartesluispolder, net over de grens. Het water wordt gezuiverd en geleverd aan de industrieën aan het kanaal. Het derde spaarbekken is gereserveerd voor water uit de Biesbosch, dat, na bewerking, gebruikt wordt als drinkwater.

Sloten en watergangen zorgen op lokaal niveau voor de afwatering. De hoofdwatgangen staan vaak in verbinding met de kreken, zodat het water goed opgevangen en verdeeld wordt over het oppervlaktewater.



Figuur 2.2. Oppervlaktewater (uit: Structuurvisie 2025, Gemeente Terneuzen)

2.2.2 Natuur

De Westerschelde is de laatste volledig open zeearm in de zuidwestelijke delta en is aangewezen als Natura 2000-gebied. Naast het open water zijn er schorren bij eb, droogvallende slikken en zandplaten te vinden. Ze worden doorsneden door diepere geulen. De hoger gelegen platen worden als broedgebied voor vogels en andere dieren gebruikt. Ook worden de platen gebruikt door vogels op doorreis.

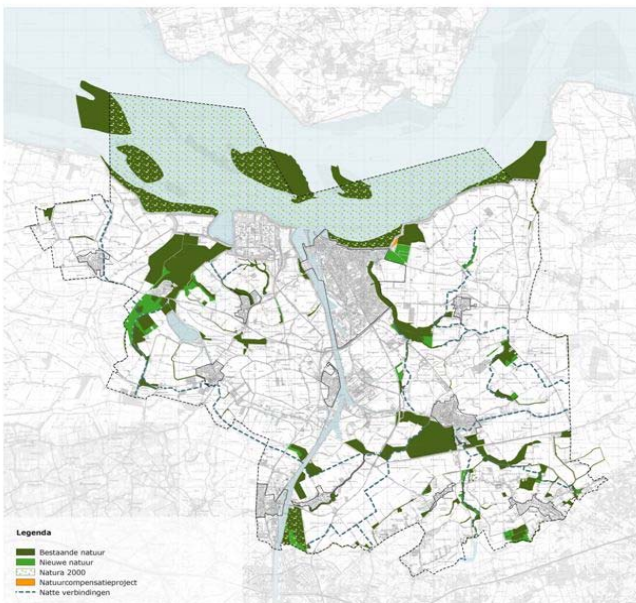
De Otheense Kreek is momenteel een voorraadbekken voor zoet water. De kreek heeft een oppervlakte van 100 hectare en is gemiddeld 3 meter diep. De kreek kent een belangrijke natuurfunctie, maar wordt ook gebruikt als recreatief water. Zo zijn kanoën en vissen in het gebied een veelvoorkomende activiteit. Op de Otheense Kreek wordt nog (vuil)water gestort door een aantal aanwezige overstorten. Hierdoor kan de kwaliteit van het water niet gegarandeerd worden. Om deze reden is de Otheense Kreek niet geschikt als zwembwater.

De kreek dient tevens als afwatering voor achtergelegen gebieden.

De kreek aan de westzijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen is de Braakman. De Braakman is ontstaan in 1952 door de afsluiting van de voormalige inham van de Westerschelde. Rondom de kreek is een natuurgebied aanwezig. De Braakman valt onder de ecologische hoofdstructuur, maar wordt niet aangemerkt als Habitatrictlijngebied. De Braakmankreek is een open water met een enkel eiland en enkele oude kreken te midden van een open polderlandschap en enkele bosgebieden. Het gebied heeft een zanderige bodem met een toplaag van silt.

De Axelsekreek, de Zwartenhoekse kreek en de Smitsschorre nabij Axel vormen samen een bijzonder natuurgebied. De kreken bestaan uit een moeras met aangrenzend graslanden. Het is een goede plek voor broedvogels. De Canisvlietse Kreek nabij Sas van Gent is benoemd tot Natura 2000-gebied, omdat hier het 'kruipend moerasscherm' voorkomt dat bescherming verdient. Het natuurgebied is ook een belangrijke broedplaats voor vogels.

Op de zandgronden is op kleine schaal versnipperde natuur te vinden, bijvoorbeeld langs dijken.



Figuur 2.3. Natuur (mede gebaseerd op: Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen)

2.2.3 Landschap

De opbouw en structuur van het landschap van Zeeuws-Vlaanderen worden van noord naar zuid gevormd door het Westerschelde-estuarium (zeearm), de door bedijking op de zee gewonnen gronden (bedijkte polders) met daarin opgenomen de diep het land binnendringende voormalige getijdengeulen en krekken en de overgang naar de hoger gelegen dekzandgronden. In het plangebied zijn binnen deze structuur drie landschapstypen te onderscheiden: het zeearmenlandschap (Westerschelde), het (jonge) zeekleilandschap en het zuidelijk gelegen dekzandlandschap. De gebieden ten zuiden van de lijn Philippine-Zandstraat en ten zuiden van Westdorpe vormen overgangsgebieden naar dat dekzandlandschap.

Zeearmenlandschap

De Westerschelde vormt het Nederlandse deel van het Schelde-estuarium. Door de getijdenwerking zijn in deze zeearm van oudsher schorren, slikken en platen ontstaan, afgewisseld door diepe getijdengeulen. Door scheepvaart en industrie is de Westerschelde sterk beïnvloed (inpoldering, verdieping en onderhoud vaargeul, aantasting waterkwaliteit). Natuur en scheepvaart vormen de belangrijkste functies. De scheepvaartfunctie is verbonden aan de zeehavenactiviteiten van Antwerpen, Kanaalzone (Terneuzen-Gent) en Vlissingen (Sloegebied). De scheepvaartroute loopt dwars door het buitendijkse gebied van Terneuzen (Pas van Terneuzen). De natuurfunctie van de Westerschelde heeft met name betrekking op de grote, internationale betekenis van het estuarium als doortrek- en overwinteringsgebied voor watervogels en op de ecologische waarde van de schorren en slikken: groeiplaats voor zoutvegetaties, broedgebied, hoogwatervluchtplaats en foerageergebied.

Zeekleilandschap

Het binnendijkse plangebied valt volledig onder het voor de Zeeuwse Delta karakteristieke zeekleilandschap. Onder zeekleilandschap worden verstaan die gebieden waar mariene afzettingen (zeeklei) aan de oppervlakte liggen en die rusten op veen ofwel dermate dik zijn dat het onderliggende dekzand geen invloed heeft op het actuele landschap. Sterk beeld- en structuurbepalend in het jonge zeekleilandschap van Zeeuws-Vlaanderen zijn de dijken en de krekken/kreekresten.

Het nog zeer herkenbare dijkenpatroon vormt de ruggengraat van het zeekleilandschap. De dijken verdelen het landschap in ruimtelijke eenheden met daarin verspreid liggend de boerderijen, in een aantal situaties met markante/karakteristieke erven.

Het jonge zeekleigebied van Zeeuws-Vlaanderen wordt op veel plaatsen doorsneden met krekken en kreekresten waardoor Zeeuws-Vlaanderen vermaard is als krekengebied. Krekken zijn oorspronkelijk zoute getijdenwateren geweest die door inpoldering binnendijks zijn komen te liggen en al dan niet verzoet zijn. De krekken en kreekresten manifesteren zich in het landschap als langgerekte wateren met gevarieerde breedte en drassige oeverlanden en rietkragen. Van grote betekenis voor het landschapsbeeld van het totale buitengebied van Terneuzen zijn de Braakmankreek, de Otheensche Kreek met de uitlopers Grote Dulpert en Kleine Dulpert, de Voorste Kreek en Achterste Kreek, de Canisvlietsche Kreek en de Axelsche Kreek en Boschkreek.

Dekzandlandschap

Het dekzandlandschap bestaat uit een aantal hooggelegen ruggen tot circa 3,5 meter + NAP met lager gelegen gedeelten daartussen.

De dekzandruggen liggen bij Zuiddorpe, Nieuwe Molen en Koewacht. De tussenliggende lagere dekzanden zijn gedeeltelijk bedekt met een dunne laag jonge zeeklei. De krekken die verantwoordelijk zijn voor deze klei-afzettingen, zijn veelal nog gedeeltelijk aanwezig of nog in het landschap duidelijk herkenbaar (slotenpatroon en reliëf).

Het dekzandlandschap is kleinschalig en gevarieerd. Doordat de bebouwing en de wegen vanouds op de hogere dekzandruggen gesitueerd zijn, is lintbebouwing karakteristiek voor het dekzandlandschap. De dichte bebouwing langs de wegen en de kleine kavels met sterk gevarieerd bodemgebruik (weilanden, akkers, erfbeplantingen, 2-hectare woningen en kleine bossen), is er een sterk contrast met het zoekleilandschap. Een deel van de aanwezige bosaanplant met populier en naaldhout is productieverricht; de eikenbossen (vroeger ten behoeve van eikenhakhout) hebben al lange tijd geen productiefunctie meer.

Een groot deel van het dekzandgebied is een kleinschalig gebied met een kenmerkend bebouwingspatroon. Plaatselijk is er sprake van gevarieerde bebouwing en is het gebied te typeren als gebied met gemengd functiepatroon (ten noordwesten van Zuiddorpe).

Het landschap in de gemeente Terneuzen is daarmee grofweg te verdelen in vier types.

Coulistenlandschap

Het eerste type is het beslotener polderlandschap in de oudere polders met een rondere vorm en een kleinschalige verkaveling (coulistenlandschap). Deze polders zijn gelegen ten noordwesten van Axel en ten noorden en noordwesten van Hoek. Kenmerkend is de lintbebouwing die langs oude structuurlijnen vanuit de kernen zijn ontstaan. In het polderlandschap vallen de linten vaak samen met dijken en vormen een aantrekkelijk landschapselement. Met name in het westelijke deel van de polders van Hoek is enig reliëf aanwezig door het voorkomen van laagtes die samenvallen met de daar nog gelegen vier kreken. Met name de Voorste Kreek en de Achterste Kreek in de Lovenpolder hebben een hoge belevingswaarde.

Dekzandgebied

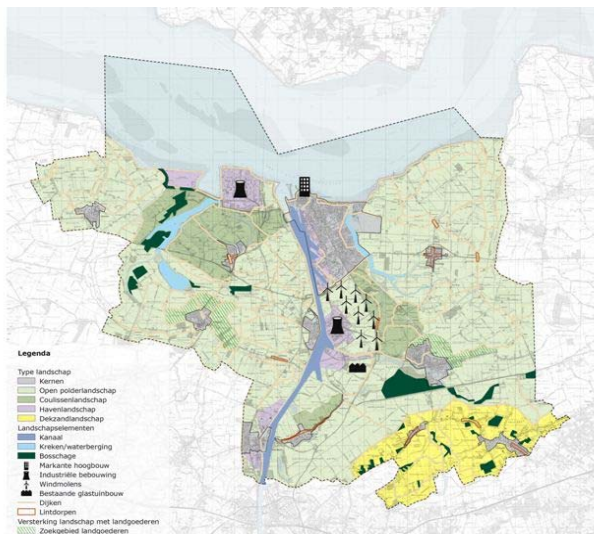
Het tweede type bevindt zich op de zandgronden in het zuidelijke deel van de gemeente (omgeving Zuiddorpe en Koewacht). Hier is ook sprake van een coulistenlandschap dat zich kenmerkt door de begroeiende dijken met veel vegetatie en bosschages aan de randen van wegen en wateren. Het dekzandgebied biedt veel afwisseling met doorkijken met een verschillend karakter (bijvoorbeeld doorkijk naar open ruimte, bebouwing, boom of watertje). Ook hier kan de lintbebouwing die vanuit de kernen zijn ontstaan aangemerkt worden als aantrekkelijk landschapselement.

Open polderlandschap

Het derde type is het open polderlandschap in de overige, jongere polders. In deze jonge polders is de verkaveling grootschaliger en rechthoekiger.

Havenlandschap

Ten slotte vormt het havenlandschap een zeer kenmerkend landshapstype in Terneuzen. De afleesbaarheid van het landschap wordt beïnvloed door de aanwezigheid van grootschalige landschapselementen. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen is door zijn hoogteligging een zichtbare doorsnijding van het landschap. Rondom het kanaal zorgen enkele hogere bebouwingselementen, zoals de industriële bebouwing en het windmolenpark voor een verdere versterking van het beeld. In de flanken van het kanaal zijn enkele grootschalige bosschages aangelegd. Deze bosschages vormen de begeleiding van de Braakman aan de westzijde en vormen het decor voor het buitensportcomplex bij Axel, dat een regionale betekenis heeft.



Figuur 2.4. Landschap (gebaseerd op: Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen en Natuur- en Landschapsplan Zuidrand Terneuzen (vastgesteld op 13 mei 2008))

2.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch onderzoek

Door adviesbureau Artefact is onderzoek gedaan naar de ontstaansgeschiedenis en archeologisch waarden in het buitengebied van Terneuzen. Dit onderzoek is opgenomen in de (ten opzichte van het ontwerpplan aangepaste) bijlage 1 en vormt de basis voor de in het plan op te nemen archeologisch te beschermen gebieden.

Door Artefact is een grondige studie en analyse gemaakt van alle archeologische waarden en vondsten die op de IKAW, AMK, Archis en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) bekend zijn. De toekenning van waarden is in grote lijnen niet gebaseerd op de IKAW omdat deze voor het grondgebied van de gemeente Terneuzen niet toereikend is. De IKAW brengt de waarden in kaart tot een diepte van 1.20 meter beneden maaiveld. Het landschap in de gemeente is een gestapeld landschap. Dat betekent dat er op een diepte beneden 1.20 meter beneden maaiveld intacte bodemlagen aanwezig kunnen zijn (zoals het Hollandveen en pleistoceen dekzand) die archeologische waarden kunnen bevatten. Om die reden is er voor het toekennen van waarden uitgegaan van de Geologische Kaart van Nederland en is de kaart verder verfijnt met archeologische informatie uit ARCHIS (AMK, waarnemingen, onderzoeksmeldingen) en het ZAA.

Beschermde monumenten

Bij Zaamslag ligt een wettelijk beschermd archeologisch monument (AMK-nummer 1427) met de resten van het mottekasteel, de Torenberg. Aangezien dit monument al vanuit de Monumentenwet 1988 bescherming geniet, behoeft het geen planologische bescherming in dit bestemmingsplan.

Gebieden met waarden

Bedijkingen

De bedijkingsgeschiedenis van de polders in de gemeente Terneuzen zijn in kader van dit bestemmingsplan in beeld gebracht. Dit is belangrijk omdat een groot deel van de gemeente Terneuzen een afgedekt landschap is waar een oud landschap onder schuilt. In dit oudere landschap kunnen belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn. De dijken die ouder zijn dan 1650 worden als waardevol aangemerkt en als zodanig bestemd (Waarde - Archeologie - 2).

Verdronken dorpen

De resten van de verdronken dorpen die in de gemeente Terneuzen aanwezig zijn of waarvan nog resten aanwezig kunnen zijn zijn in het onderzoek beschreven. Voor de begrenzing is uitgegaan van de standaardprocedure zoals deze in Zeeland gebruikelijk is, namelijk het idee dat het om een cirkelvormig dorp gaat met de kerk in het midden. Of dit voor alle middeleeuwse dorpen geldt is niet bewezen. Het is een aanname. De verdronken dorpen worden als waardevol aangemerkt en als zodanig bestemd (Waarde - Archeologie - 1).

Vestingswerken

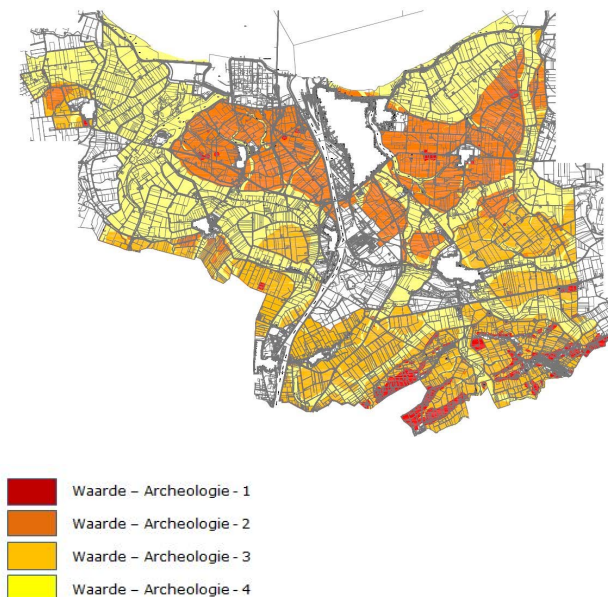
In het onderzoek zijn alle vestingswerken in het buitengebied opgenomen waaronder forten, schansen, resten van vestingstadjes die in het buitengebied vallen en liniedijken. De vestingwerken worden voor zover deze niet jonger zijn dan 1650 aangemerkt als waardevol en als zodanig bestemd (Waarde - Archeologie - 2). Indien de vestingwerken jonger dateren maar teruggaan op een ouder vestingwerk dat dateert van voor 1650 is er tevens sprake van waarden en zijn de vestingswerken als zodanig bestemd (Waarde - Archeologie - 2).

De gronden waar het pleistoceen dekzand dieper is gelegen en afgedekt door veen en klei worden eveneens als waardevol aangemerkt en bestemd tot archeologisch waardevol (Waarde - Archeologie - 3).

Archeologische vindplaatsen

In het onderzoek zijn alle archeologische vindplaatsen in de gemeente Terneuzen die voor het gemeentelijk beleid van belang zijn opgenomen. Deze vindplaatsen zijn aangemerkt als waardevol en als zodanig bestemd (Waarde - Archeologie - 1).

Op de overige gronden (aangemerkt als Waarde - Archeologie - 4) zijn geen archeologische waarden te verwachten die een planologisch bescherming rechtvaardigen. In figuur 2.4.a zijn de archeologisch waardevolle gebieden weergegeven.



Figuur 2.4.a Archeologie

Cultuurhistorie

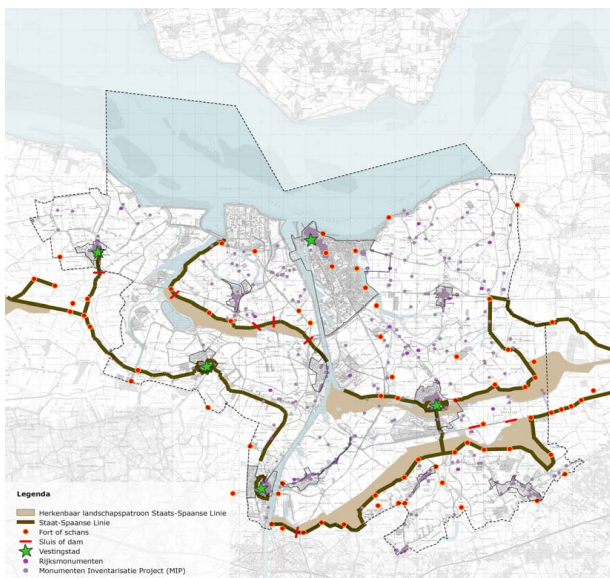
Cultuurhistorie kent drie aspecten: historische (steden)bouwkunde (het gebouwde erfgoed), archeologie en het cultuurlandschap en historische geografie. Met name de historische geografie is van belang voor het bestemmingsplan Buitengebied en daarbij moet gedacht worden aan onder andere de inrichting van de omgeving door verkavelingspatronen en inrichting van boerenerven.

Het landelijke gebied ademt de sfeer van een uitgestrekt, vrij open polderlandschap, onderbroken door dijken, dorpjes en – vaak monumentale – boerderijen. De meest in het oogspringende cultuurhistorische aspecten, die de wordingsgeschiedenis van het gebied illustreren, zijn verkreekte waterlopen, beplante dijken, verdedigingswerken, dijkdorpen en vestingsteden.

In de gemeente liggen vijf kernen met de kenmerken van een vestingstad, te weten Biervliet, Philippine, Axel, Sas van Gent en Terneuzen.

- Biervliet is een van de oudste stadjes van geheel Zeeuws Vlaanderen. De stadsrechten werden in 1183 aan Biervliet toebedeeld. Het stadje lag zeer gunstig ten opzichte van het water van de Braakman, toen nog in open verbinding met de zee.

- Axel heeft haar stadsrechten gekregen in 1213. Het eiland van Axel lag strategisch in het estuarium van de Westerschelde. Handel en scheepvaart brachten de stad tot bloei.
- Ook Philippine was vroeger via de Braakman verbonden met de Westerschelde en was bekend als mosselhaven. Het kreeg stadsrechten in 1506. Na de verzanding en de afsluiting van de Braakman rond 1950 was het afgelopen met de mosselhandel.
- De stad Terneuzen is ontstaan rond de haven. De haven lag op de plaats waar nu de markt ligt. Op deze plaats werden goederen overgeslagen en richting Gent vervoerd met een trekschuit. De stad Terneuzen kreeg in 1584 haar stadsrechten. Verschillende oorlogen en watersnoodrampen hebben de stad getroffen, maar door de komst van het kanaal heeft Terneuzen een belangrijke positie gekregen in de handel en industrie. De overblijfselen van de vestingwallen zijn nog altijd te herkennen door de hoogteverschillen.
- Sas van Gent is rond 1555 ontstaan bij de aanleg van de schutsluis die nodig was als overgang tussen de toenmalige Sassevaart (waterverbinding naar Gent) en de geulen naar de Westerschelde. Om de investering te beschermen werden er in en rond Sas van Gent verdedigingswerken aangelegd. Tijdens en na de 80-jarige oorlog zijn deze uitgebreid en hierdoor werd Sas van Gent een van de sterkste verdedigingswerken van Europa. Door de uitbreiding en verdieping van het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de vestiging van de industrieën is er weinig overgebleven van de bijzondere vestigingswerken. De overgebleven delen van deze verdedigingswerken zijn inmiddels hersteld.



Figuur 2.5. Cultuurhistorie (uit: Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen)

Het gebied waar de gemeente Terneuzen onderdeel van uit maakte was de Staats-Spaanse Linies. De Staats-Spaanse Linies behoorde tot het gebied tussen Hulst en Sluis. De tweede helft van de 16e eeuw was een onrustige periode in het toenmalige graafschap Vlaanderen. Een langdurige oorlog (1568-1648) tussen de Spaanse troepen en de noordelingen (de Staatsen) brak los. Op de grens van het toenmalige 'Staatse' en 'Spaanse' Rijk, op de scheiding van zeekei en dekzand, en op de grens van het geloof is hevig gevochten. Daar werden op strategische plaatsen in het landschap vestingwerken en aarden verdedigingswerken opgetrokken om het land te verdedigen. Om de vijand te dwarsbomen zijn polders onder water gezet, met name rondom Westdorpe. Hier bleef de Graafjansdijk boven water en vormde de belangrijkste plek om de Liniezone over te steken. Langs de Graafjansdijk ontstond Westdorpe als een van de langste lintdorpen van Nederland. In Sas van Gent sloot de route aan op de Graafjansdijk die tot aan Duinkerken liep als een aaneenschakeling van polderdijken. Relicten van de Linies zijn op het grondgebied van de gemeente Terneuzen terug te vinden. De Staats-Spaanse Linies worden beschouwd als cultureel erfgoed. De relictten van de Linies worden door velen bijzonder gevonden in het landschap.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

In het plangebied zijn zowel rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als (voormalige) boerderijen gelegen die uit oogpunt van cultuurhistorie waardevol zijn. De Rijksmonumenten zijn veelal (voormalige) boerderijen en woonhuizen maar ook muralt-muurtjes, dijkcoupures en de zeesluis zijn als rijksmonument aangewezen. Het verdedigingswerk Stenen Beer, historische infrastructuur en een industrieel erfgoed (station) zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten in het buitengebied.

Op basis van de provinciale inventarisatie naar historisch waardevolle boerderijen zijn in het buitengebied van Terneuzen 47 percelen aangewezen als historische boerderij met de status A. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn op basis van de aanwijzing tot monument beschermd. Voor het overige wil de gemeente ontwikkelingsmogelijkheden bieden die bijdragen aan de instand houding van de waardevolle gebouwen. In bijlage 2 is een compleet overzicht van de monumenten en historisch boerderijen opgenomen.

Molens

In de gemeente Terneuzen zijn een aantal molens gelegen waarvan er enkele in de nabijheid van het plangebied zijn gebouwd. Het betreft de volgende molens.

Windlust aan het Molenplein in Hoek rijksmonumentnummer 35021 bouwjaar 1857	een ronde stenen stellingmolen met een stellinghoogte van 6.10 m; de molenbiotoop is matig
Eben Haezer aan de Pootersdijk in Spui rijksmonumentnummer 35023 bouwjaar 1807	een ronde stenen beltmolen op een belt van 2.20 m; de molenbiotoop is matig; de naam Eben Haezer betekent 'met Gods hulp'
de Ronde Molen aan De Gebuurte in Overslag rijksmonumentnummer 527506 bouwjaar 1859	uitsluitend de molenromp is nog aanwezig van de vroegere ronde stenen stellingmolen
De Harmonie aan de Molenstraat in Biervliet rijksmonumentnummer 35019 bouwjaar 1842	stenen beltmolen
Molenromp aan de Westdam in Sas van Gent rijksmonumentnummer 387338 bouwjaar 1825/1850	uitsluitend de molenromp is nog aanwezig
restant metselwerk aan de Kloosterlaan in Sas van Gent	onderdeel van verdedigingswerken; betreft het restant van een getijwatermolen

rijksmonumentennummer 33046 bouwjaar 1696	
Stadsmolen aan de Molenstraat in Axel rijksmonumentennummer 360096 bouwjaar 1750	stenen stellingmolen

De molenbiotopen (een zone van 400 meter rond een relatief gave molen; op basis van de provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland is hier een juridische regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk) van de molens Hoek en Spui zijn in het plangebied gelegen. In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen voor het plangebied is geen regeling opgenomen voor deze molenbiotopen.

Een zone van 100 meter rond de molens (eveneens benoemd in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland) is alleen bij de molens in Hoek en Spui voor een uiterst marginaal gedeelte in het plangebied gelegen.

De molenbiotopen van Biervliet en Axel zijn maar voor een marginaal gedeelte in het plangebied gelegen. De molenbiotopen zijn grotendeels bebouwd en beplant. Voor het kleine gedeelte in het plangebied zijn geen bouw mogelijkheden voorzien; een planologische regeling is niet nodig.

De molenbiotopen van de molens in Overslag en Sas van Gent zijn buiten het plangebied gelegen.

Cultuurhistorische waardenkaart

Per 1 januari 2012 werd het voor gemeenten verplicht in nieuwe bestemmingsplannen aandacht te besteden aan cultuurhistorie. Daarbij moet blijken dat onderzoek gedaan is. Het gaat niet alleen om objecten als monumentale panden maar nadrukkelijk ook om elementen met waarde in het kader van bijvoorbeeld historische stedenbouw, waterstaatkunde of landschap. De gemeente heeft ten behoeve van dit onderzoek een Cultuurhistorische Waardenkaart vervaardigd met behulp van onder andere een inventarisatie van de Provincie Zeeland, vervaardigd door Bosch Slabbers landschapsarchitecten. In overleg met betrokken organisaties als Stichting Landschapsbeheer Zeeland is de kaart verder verfijnd. In deze kaart wordt een inventarisatie van alle aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen en objecten gecombineerd met ontwikkelingsstrategieën uit de Structuurvisie 2025. Er zijn drie kaartbladen vervaardigd: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk' (zie bijlage 3). Voor elk gebied in de gemeente zijn de drie kaartbladen van belang.

Per bestemmingsplan wordt vervolgens besloten welke cultuurhistorische elementen daadwerkelijk beschermd worden. De overige elementen en de aanduidingen 'behoud door ontwikkeling' of 'vernieuwing mogelijk' dienen als hulpmiddel bij het toetsingskader voor toekomstige aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Elementen die in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn opgenomen worden in elk geval in het bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied beschermd. Het betreft:

- aardkundig waardevol:
 1. stuifduinen;
- hoofdtypen landschap:
 1. landschap van de deltawateren;
 2. herkenbare overgangen kleinschalig dekzandlandschap;
- water en cultuurhistorische waterstaat:
 1. inlagen;
 2. kreekrestanten;
 3. dijken;
 4. welen;

- 5. karrevelden;
- 6. muraltmuurtjes;
- beplanting:
 - 1. bos;
- cultuurhistorisch monumenten:
 - 1. forten, schansen en batterijen;
 - 2. vliedberg;
 - 3. molenbiotoop;
 - 4. Graaf Jansdijk;
 - 5. liniedijk;
 - 6. schootsveld Staats-Spaanse Linies.

Daarnaast wordt er voor gekozen elementen die als belangrijk voor het DNA van Terneuzen zijn beoordeeld (twee plusjes) ook te beschermen in het bestemmingsplan. De waarderingstabel uit de Handreiking Landschap uit de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland is gebruikt om deze afweging op te baseren. Deze tabel is in een breed overleg tussen provincie en gemeenten tot stand gekomen. Het betreft de elementen:

- hoofdtypen landschap:
 - 1. kleinschalig dekzandlandschap;
- water en cultuurhistorische waterstaat:
 - 1. coupure;
- bebouwing en dorpsvormen:
 - 1. dijk- en wegdoorp;
- beplanting:
 - 1. dijkbeplanting;
- cultuurhistorische elementen:
 - 1. rijksgrenspalen.

In paragraaf 6.3 is beschreven op welke wijze de elementen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn vertaald in het bestemmingsplan.

2.2.5 Land- en tuinbouw

Van oudsher is de agrarische sector een belangrijke economische drager. Het staat buiten kijf dat de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het omvangrijke buitengebied van Terneuzen is en blijft.

De akkerbouwsector is dominant aanwezig, maar daarin zijn wel verschillen tussen gebieden te ontdekken. In de oudste inpolderingen en in het zandgebied is de verkaveling kleinschaliger en is er een grotere mix tussen akkerbouw en veeteelt. Rondom Philippine is nu al een concentratie van fruitboomgaarden te vinden.

Een nieuw segment in de Zeeuws-Vlaamse agrarische sector wordt gevormd door de glastuinbouw. Op de Axelse Vlakte is planologisch een flinke concentratie van glastuinbouw mogelijk gemaakt. De eerste glastuinbouwbedrijven hebben zich er inmiddels gevestigd. De logistieke verbindingen in combinatie met het Vlaamse achterland maken de ontwikkeling kansrijk.

Het buitengebied is tot dusverre grotendeels gevrijwaard gebleven van grootschalige niet-agrarische activiteiten. Verblijfsrecreatie is van oudsher meer naar de kust te vinden; op Terneuzens grondgebied is alleen bij de Braakman een concentratie te vinden. Het buitengebied wordt al wel steeds meer gebruikt als uitloophoeve met diverse vormen van recreatief medegebruik. Een verdere intensivering van recreatief medegebruik zal gepaard moeten gaan met aandacht voor verkeersveiligheid, vooral in relatie tot het agrarische verkeer.

De agrarische sector is in Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een belangrijke sector. Om in 2025 nog te kunnen spreken van een sterke landbouwsector zijn de volgende perspectieven denkbaar:

- **Schaalvergroting:** Om in de Europese markt concurrerend te kunnen produceren en aan steeds strengere milieu- en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen is een opschaling van de bedrijfsomvang noodzakelijk. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden bereikt en is het financieel haalbaar om benodigde (uit regelgeving voortvloeiende) investeringen te doen. De schaalvergroting dient gepaard te gaan met een efficiënte inrichting van de productiestructuur en, zoals eerder aangegeven, geringe externe milieubeperkingen vanwege de aanwezigheid van andere functies.
- **Intensivering:** Intensivering van de akkerbouw richting tuinbouw is goed mogelijk. In het gebied Axelse Vlake is reeds een glastuinbouwconcentratiegebied in ontwikkeling dat op termijn uit kan groeien naar de Koegorspolder en naar de Autrichepolder. Op dat moment ontstaat een gebied van circa 200 hectare.
- **Specialisatie (verdieping)** kan een mogelijkheid zijn voor de levensvatbaarheid van een agrarisch bedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan het produceren van streek-eigen, kwaliteits- en/of biologische producten. Vaak is dit gekoppeld aan een specifieke marktbenadering.
- **Product- en teeltvernieuwing:** Product- en teeltvernieuwing biedt mogelijkheden om nieuwe markten te betreden met een voor de agrariër gunstigere prijsvorming; deze mogelijkheden worden verder vergroot als door samenwerking de nieuwe markten worden bediend met een veelzijdig assortiment. Op basis van de karakteristieken van de ondergrond mag verwacht worden dat de agrarische sector met name in het gebied tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen en in het gebied tussen Hoek en de Braakman naar nieuwe vormen van inkomen zal moeten zoeken. Twee perspectieven zijn denkbaar:
- **Natuur- en landschapsbeheer:** De agrarische sector kan worden beschouwd als een belangrijke beheerder van de groene ruimte, die zo sterk het karakter van Terneuzen bepaalt. De landbouwer als natuur- en landschapsbeheerder is dan ook een logische vorm. Het wensbeeld is dat behoud en versterking van het landschap en de natuur zoveel mogelijk in de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt ingebed. Inspanningen voor een versterking van landschap en natuur (aanvullend op de normen vanuit de natuur- en milieuwetgeving) verdienen ook waardering en beloning.
- **Verbreding (nevenactiviteiten):** Onder verbreding wordt het uitvoeren van (branchevreemde) nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf verstaan om zo extra inkomsten te genereren. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan toerisme, educatie en zorg. Nevenactiviteiten mogen er echter niet toe leiden dat andere agrarische bedrijven in de nabijheid in hun bedrijfsvoering worden beknod.

2.2.6 Recreatie en toerisme

Terneuzen is een gemeente van contrasten, waarbij geen dominant kenmerk aanwezig is dat een uitgesproken toeristische aantrekkingskracht heeft. Op dit moment ligt het zwaartepunt van het toeristisch aanbod op de verblijfstoeristen aan de kust (dagattracties, slechtweer-voorzieningen). Terneuzen heeft op dit moment nauwelijks een toeristisch-recreatief imago.

Verblijfsrecreatie

De gemeente Terneuzen heeft een beperkt aanbod aan verblijfsrecreatie. Er zijn in het buitengebied in principe vier gebieden die voor verblijfsrecreatie geschikt zijn:

- vakantie-eiland Braakman (buiten plangebied);
- Smitsschore, gebied nabij Axel (buiten plangebied met uitzondering van een camping aan de Eerste Verkorting);

- verblijfsrecreatie op het platteland (Bed & Breakfast, kleinschalige campings, groepsaccommodaties);
- leisuregebied in het gebied Zuidpoort (buiten plangebied).

Dag- en routerecreatie

In het plangebied komt een beperkt aantal dagrecreatieve voorzieningen voor zoals maneges, een oorlogsmuseum en het informatiepunt van Staatsbosbeheer in het Braakmangebied.

Routestructuren in het buitengebied worden bij voorkeur geënt op de landschappelijke onderlegger en zijn bij voorkeur gekoppeld aan kernen met een eigen identiteit. Een sterke troef daarbij vormt de Westerschelde: een route langs de Westerschelde biedt uitzicht op machtige natuurlijke en economische krachten. De landschappelijke onderlegger kent verschillende gebieden (zandgronden, open en gesloten kleigebieden, kreken en stedelijk gebied) hetgeen voor fietsers een fraaie afwisseling biedt. Daarbij kunnen de Staats-Spaanse Linies als verbindend element een belangrijke rol spelen.

De verschillende gebieden zijn echter maar op een paar punten met elkaar verbonden, waardoor de afwisseling maar beperkt ervaren kan worden. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen vormt daarbij een barrière tussen het oostelijk en westelijk deel van het plangebied. Routestructuren lopen tot dusverre niet over de barrière heen. Daarnaast vormen met name de (uitlopers van de) kreken een interessant aanknopingspunt voor routerecreatie. Dit zijn de gebieden die voor de inwoners van de gemeente het meest aantrekkelijk zijn om in te verblijven, vanwege de karakteristiek van het landschap met een opgaande beplanting.

Een aantrekkelijke routestructuur is van belang voor de ontwikkeling van nieuwe recreatieve initiatieven.

Voor het vergroten van het plattelandstoerisme wordt een versoepeling van de huidige strakke regelgeving rondom nieuwe economische dragers in het buitengebied voorgestaan.

2.2.7 Infrastructuur

Waterinfrastructuur

De economische betekenis van Terneuzen wordt in belangrijke mate ontleend aan de aanwezigheid van vaarverbindingen van grote importantie. De Westerschelde vormt de open zeearm voor de haven van Antwerpen. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen zorgt voor de ontsluiting van de stad Gent op het waternetwerk. De havens van Terneuzen liggen, samen met de havens van het Sloegebied, op een strategisch belangrijke plaats voor een aantal grotere industriële en logistieke bedrijven. De havens van Terneuzen en het Sloegebied, vormen samen in omvang de derde overslaghaven van Nederland.

Weginfrastructuur

Zeeuws-Vlaanderen ligt tussen twee belangrijke oost-westverbindingen in. In Vlaanderen vormt de Expresweg de belangrijke schakel tussen Antwerpen en Brugge, terwijl in Zeeland de A58 de achterlandverbinding vormt voor Middelburg, Vlissingen en Goes met de Brabantse Stedenrij en Antwerpen. Door de aanleg van de Westerscheldetunnel in 2003 is een goede rechtstreekse verbinding gelegd met de A58. De aanleg van de Sluiskiltunnel onder het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de voorgenomen verdubbeling van de Tractaatweg (N62) leiden tot een optimale aansluiting op de Expresweg, waardoor in noord-zuidrichting de verbinding tussen de beide belangrijke oost-west verbindingen gecompleteerd wordt. Binnen Zeeuws-Vlaanderen is van oudsher wel een netwerk van oost-west georiënteerde wegen beschikbaar. In het provinciale wegencategoriseringsplan hebben de N258 van Axel naar Hulst en de N61 van Terneuzen naar Oostburg de status 'gebiedsverbindende functie' gekregen. De N61 wordt ingrijpend gereconstrueerd om de verkeersveiligheid te verhogen. De N290 van Terneuzen via Zaamslag naar Hulst is afgewaardeerd en heeft de status 'gebiedsontsluitende functie'. Alle kernen zijn via het onderliggende wegenstelsel op de hoofdinfrastructuur aangesloten. Binnen de kernen is een regime ingericht met enkele hoofdroutes als 50 km zone en de rest is/wordt als verkeersveilige 30 km zone ingericht.

Railinfrastructuur

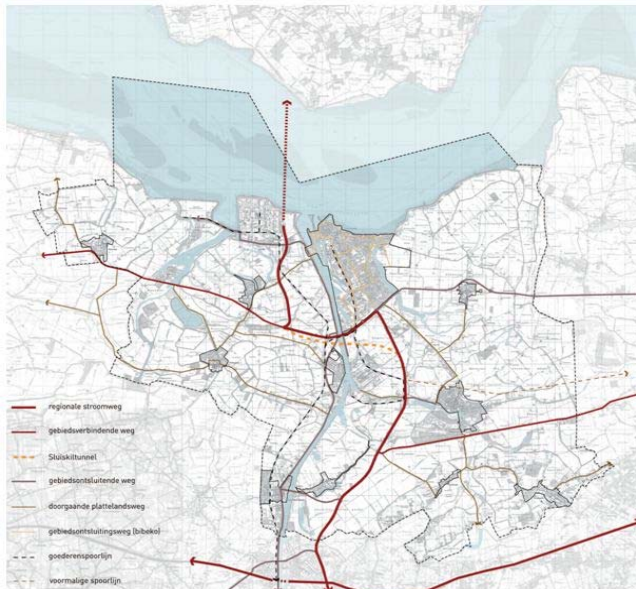
De grotere industriegebieden in Terneuzen zijn aangesloten op een goederenspoorlijn. Aan de westzijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen ligt een spoorlijn die het DOW-terrein via Sas van Gent aan het Belgische spoornetwerk koppelt. De bedrijventerreinen Oostelijke Kanaaloever, Koegorspolder en Axelse Vlake zijn via de spoorbrug ten noorden van Sluiskil aan deze spoorlijn verbonden.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in het buitengebied is niet heel uitgebreid. Het busvervoer is geregeld om de verscheidene grotere kernen met elkaar te verbinden. Vanuit de kleinere woongemeenschappen wordt VTV-vervoer (vraagafhankelijk taxivervoer) ingezet om de verbindingen naar de grotere kernen te bevorderen. Vanuit de grotere kernen is verder vervoer mogelijk met de verschillende streekbussen.

Langzaam verkeer

Het merendeel van de langzaam verkeersvoorzieningen - fiets en voetganger - is gekoppeld aan een routes voor het autoverkeer met uitzondering van de hoofdroutes zoals de N62 (geen fiets- of voetpad). De toename van de recreatie leidt tot een toenemende vraag naar fiets- en wandelroutes in het buitengebied. Onder meer langs de Westerschelde en de Otheense Kreek zijn al enkele solitaire (recreatieve) routes gelegen. In 2010 is een wandelnetwerk van circa 150 kilometer in het zuidoostelijk deel van de gemeente met behulp van het knooppuntensysteem beter ontsloten.



Figuur: 2.6. Infrastructuur (uit: Structuurvisie 2025, Gemeente Terneuzen)

2.2.8 Wonen

In het plangebied komen circa 1.800 adressen voor en dit betreft merendeels burgerwoningen. Het buitengebied kan een aantrekkelijk woonklimaat (aantrekkelijk en veilig wonen in een natuurlijke en rustige omgeving) bieden voor bijzondere woningen met architectonische grandeur (landgoederen nieuwe stijl, alternatief gebruik van (voormalige) boerderijen).

2.2.9 Niet - agrarische bedrijvigheid en andere functies

De niet - agrarische bedrijvigheid in het plangebied is veelzijdig en verspreid over diverse locaties in de hele gemeente. Een overzicht van de aanwezige bedrijven is opgenomen in bijlage 4.

De aard van de bedrijfsactiviteiten is zeer divers (het betreft onder andere horecabedrijven, transportbedrijven, loon- en verhuurbedrijven, vlasbedrijven, aannemersbedrijven, waterdistributie en nutsvoorzieningen). Bij de meeste bedrijven is sprake van een bedrijfswoning.

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van deze bedrijven wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 5. De thans gevestigde bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de desbetreffende milieucategorieën van de staat. Uit de inschaling in bijlage 4 blijkt dat van de ongeveer 60 bedrijven ongeveer de helft in categorie 3.1 of 3.2 valt. Twee bedrijven hebben een hogere categorie (4.1 of 4.2) en de overige bedrijven zijn ingeschaald in categorie 2.

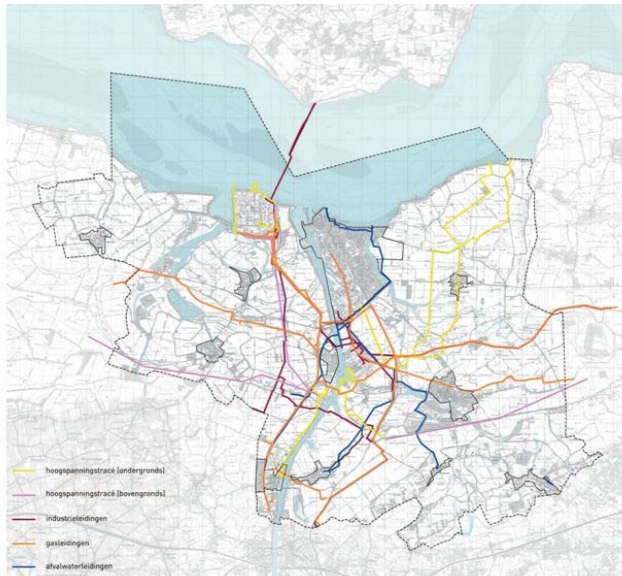
Voor bestaande niet - agrarische bedrijven geldt dat deze moeten kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt. Dit betekent dat modernisering van de bedrijfsvoering, noodzaak tot huisvesting bij het bedrijf of groei van de activiteiten in de toekomst gewenst kan zijn. Dit resulteert vaak in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en/of intensivering van productieprocessen. De mogelijkheden voor uitbreiding van de activiteiten bij niet - agrarische bedrijven in het buitengebied zijn echter beperkt.

Naar verwachting neemt de vraag om niet - agrarische bedrijven te vestigen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen toe. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld de (relatief) lage kosten van het vrijkomende pand of een representatieve situering in het landschap.

Aan deze vestiging van niet - agrarische bedrijven zijn voor- en nadelen verbonden. Zo kan de nieuwe functie extra hinder opleveren voor de directe omgeving (verkeersdruk, milieubelasting) en voor natuur en landschap (milieubelasting, verschijningsvorm). Er kunnen naast deze hinder ook voordelen aan de aanwezigheid of vestiging van niet - agrarische bedrijven verbonden zijn. Zo blijft de bebouwing onderhouden en in stand, wat met name in het geval van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wenselijk is. Ook kan niet - agrarische bedrijvigheid het economisch draagvlak versterken (meer investeringen in het plangebied, toename van het voorzieningenniveau, toename van werkgelegenheid).

2.2.10 Leidingen

In het buitengebied lopen verschillende leidingen in alle richtingen. Het gaat enerzijds om hoogspanningsleidingen ten behoeve van de stroomtoevoer die vanuit de centrales elders in Nederland via Zuid-Beveland naar Zeeuws-Vlaanderen wordt geleid. Anderzijds gaat het om industrieleidingen ten behoeve van het vervoer van een diversiteit van stoffen van en naar de industriële complexen in Terneuzen.



Figuur 2.7. Leidingen (uit: Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Dat is de ondertitel van de structuurvisie en daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving.

Van rijksdoelen naar nationaal belang

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de volgende onderwerpen van nationaal belang benoemd:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; voor Terneuzen relevant: Zeehaven Terneuzen/Kanaalzone is van nationaal belang;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; voor Terneuzen relevant: aangewezen als 'vestigingsplaats energieproductie', met ruimte voor 'nieuwe hoogspanningsverbinding';
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; voor Terneuzen relevant: aangewezen als 'hoofdnetwerk buisleidingen/olieleiding';
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; voor Terneuzen

- relevant: de N61;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en Faunasoorten; voor Terneuzen relevant: de Ecologische Hoofdstructuur;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; voor Terneuzen relevant: radarverstoringsgebied behorend bij het vliegveld Woensdrecht;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Gebiedsgerichte nationale belangen

In de ontwerpstructuurvisie worden verschillende deelgebieden onderscheiden. De Zuidwestelijke Delta beslaat de gehele provincie Zeeland.

Voor Terneuzen zijn de volgende relevante gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven van belang:

- het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, van voldoende zoetwater en het herstel van de estuariene dynamiek als drager voor een duurzaam water- en ecosysteem;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- uitvoeren van de afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke Delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het Trans-Europese transportnetwerk;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380 kV verbinding);
- het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en de Zuid Hollandse eilanden.

Waterveiligheid en zoetwatervoorziening in relatie tot klimaatveranderingen is een van de opgaven voor de Zuidwestelijke Delta.

De Deltawateren vormen een kans voor economische sectoren zoals visserij en aquacultuur, recreatie en toerisme. De aan de Westerschelde gesitueerde haven van Terneuzen faciliteert bedrijvigheid in onder andere de topsectoren chemie (inclusief biobased economy), logistiek, water en energie. Een goede toegang over water en land is belangrijk. De Zeeuwse havens vormen samen het derde havencomplex van Nederland.

Door de Zuidwestelijke Delta loopt de belangrijke internationale achterlandverbinding van de haven van Rotterdam met Antwerpen/Parijs, die met de geplande uitbreiding van de Seine-Scheldeverbinding nog in betekenis zal toenemen. De delta is ook belangrijk voor verdere havensamenwerking. Samen met het Vlaams Gewest werkt het Rijk aan de uitvoering van de Scheldeverdragen voor een veilig, toegankelijk en natuurlijk Schelde-estuarium.

3.1.2 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 is vastgesteld op 12 oktober 2012.

Het doel van deze Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Met de Structuurvisie Buisleidingen wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen.

Hoofdverbinding buisleidingen van Rijnmond naar Zeeland/België

De hoofdverbinding buisleidingen van Rijnmond naar Zeeland/België loopt door Zuid-Beveland naar het Sloegebied en via de Westerschelde naar het industriegebied bij Terneuzen en naar België. Hiermee worden de haven- en industriegebieden in Zeeland en België bereikt en onderling verbonden.

Het tracé door Zuid-Beveland heeft de voorkeur boven een verbinding door Zeeuws-Vlaanderen in verband met de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden (Verdronken Land van Saeftinghe) en de voorgenomen natuurcompensatie/ontpoldering van de Hertogin Hedwigepolder.

De maatschappelijke en politieke discussie over het natuurherstel Westerschelde en in het bijzonder de ontpoldering van de Hedwigepolder alsmede het initiatief van Zeeland Seaports en de gemeente Terneuzen voor een (alternatieve) buisleidingenstrook (vast te leggen in een gemeentelijke Structuurvisie Buisleidingen) heeft geleid tot opnemen van een indicatief tracé voor de buisleidingenstrook.

Indien de gemeente kiest voor een tracé, anders dan het tracé dat in de Structuurvisie is opgenomen, zal overleg tussen Rijk en gemeente plaatsvinden om dit tracé en dat van de nationale buisleidingenstrook te bundelen. Voorwaarde is dan wel dat de tracékeuze van Terneuzen voorziet in een doorgaande verbinding door Zeeland naar België voor leidingen van nationaal belang.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Provincie Zeeland heeft op 28 september 2012 een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld.

3.2.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is gedeeltelijke vertaald in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor de provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Zowel voor het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 als de Verordening Ruimte Provincie Zeeland geldt dat deze in de ontwerpfase zijn meegewogen in de gemeentelijke Beleidsnotitie voor het agrarisch gebied. Verwezen wordt naar bijlage 6 waar per onderwerp nader is ingegaan op het provinciale beleid. In de gebiedsvisie zoals opgenomen in hoofdstuk 4 is rekening gehouden met het vastgestelde Omgevingsplan en het aangenomen amendement.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2025

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de Structuurvisie 2025 vastgesteld. In de Structuurvisie is een duurzame ruimtelijke streefbeeld vastgelegd dat bestaat uit de volgende schakels.

Kanaalzone en Liniezone

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld toont in de eerste plaats de hoofdgeleding van Terneuzen, waarin de economische ontwikkeling zich in noord-zuid richting afspeelt en de ondergrond een sterke oost-west gerichte structuur kent. Deze confrontatie is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld weergegeven als de confrontatie tussen de Kanaalzone en de Liniezone. Drager van de Kanaalzone is het Kanaal van Gent naar Terneuzen met de daarbij behorende infrastructuur (weg, spoor, leidingen, havenbekkens) en de daaraan gekoppelde grootschalige bedrijvigheid. Drager van de Liniezone zijn de Staats-Spaanse Lijnen die het verbindende element vormen tussen Oost-Zeeuws-Vlaanderen en West-Zeeuws-Vlaanderen vanuit een optiek van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie. De verbinding krijgt daarmee een belang voor zowel dieren als mensen.

Natte schakels

Essentieel voor de ontwikkeling van Terneuzen is de Westerschelde, zowel vanuit economisch perspectief als vanuit een natuur-landschappelijk perspectief. Gekoppeld aan de Westerschelde wordt het grondgebied van Terneuzen verdeeld door het Kanaal van Gent naar Terneuzen en door de kreken Braakman en Otheense Kreek. Deze verdeling biedt enerzijds kansen vanwege de koppeling van natuur en recreatie aan de kreken en de verdere dooradering, maar kan anderzijds de recreatieve uitwaaiering in oost-west-richting belemmeren; voldoende overgangen voor verschillende vormen van ongemotoriseerd verkeer zijn van groot belang.

Hoofdinfrastructuur

De hoofdinfrastructuur bestaat in de eerste plaats uit het Kanaal van Gent naar Terneuzen en uit de noord-zuid gerichte hoofdwegenstructuur inclusief de Westerscheldetunnel. Hierbij is de nieuwe verbinding inclusief de Kanaalkruising Sluiskil en de verbeterde Tractaatweg opgenomen en aangesloten op de Expresweg in Vlaanderen. Daarnaast is de onderliggende infrastructuur op Zeeuws-Vlaams niveau opgenomen, te weten de N61 van Terneuzen naar Oostburg en de N256 van Axel naar Hulst.

Landschapstypen

De voor het grondgebied van Terneuzen kenmerkende landschapstypen hebben een plek in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gekregen omdat daarin de samenhang met bodem, grondwater en hoogte tot uitdrukking komt. Onderscheid is gemaakt tussen het coulissenlandschap in het zuidoosten en de meer besloten en de meer open polderlandschappen op de rest van het grondgebied. De verdeling is niet alleen voor het beeld van belang maar kent ook een relatie met verschillen in gebruiksmogelijkheden; het open landschap biedt vooral ruimte voor grootschalige landbouw, terwijl de besloten landschappen een sterkere menging kennen met recreatie.

Industrieel-logistieke complex

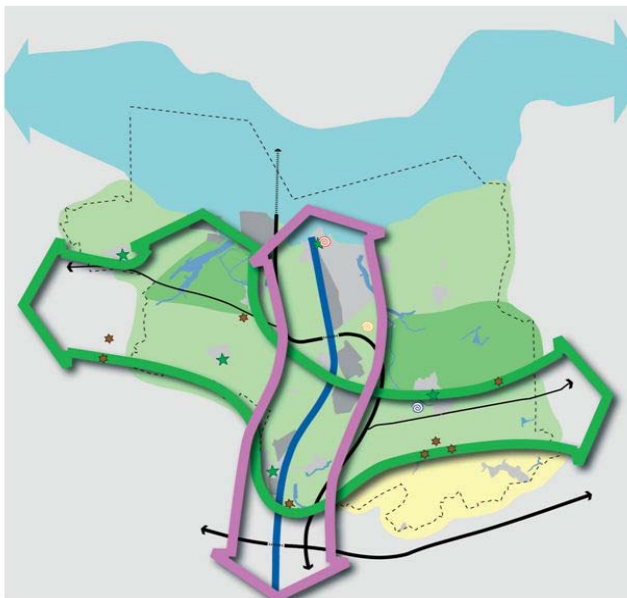
In de bestaande industriële complexen langs het kanaal zijn zware investeringen gepleegd waardoor de complexen ook op lange termijn voor (nieuwe moderne vormen van) industriële ontwikkeling behouden kunnen blijven.

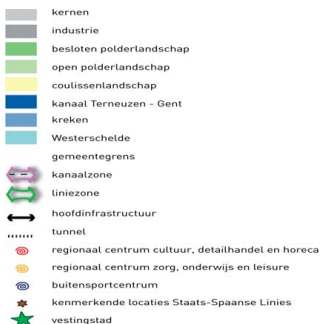
Regionale voorzieningen

De kern Terneuzen fungeert op meerdere fronten als centrum. Daarin kan onderscheid gemaakt worden tussen detailhandel, horeca en cultuur enerzijds en zorg, onderwijs en leisure anderzijds. Het eerste type is sterk gekoppeld aan de binnenstad van Terneuzen, terwijl voor het tweede type een centrale plek in de bredere regio van belang is. Een bijzondere positie wordt ingenomen door het buitensportcentrum bij Axel, waar al een concentratie te vinden is.

Woonkernen

De woonkernen van de gemeente Terneuzen zijn niet in het plan Buitengebied gelegen. (Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Philippine, Sas van Gent, Sluiskil, Terneuzen, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe). De woongemeenschappen in het buitengebied zoals Zandstraat, Overslag en Spui/Magrette zijn niet apart genoemd in het streefbeeld.





Figuur 3.1. Structuurbeeld (uit: Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen)

3.3.2 Visiedocument Natuur

Als onderdeel van het Milieubeleidsplan heeft de gemeenteraad op 26 mei 2009 vastgesteld het Visiedocument Natuur.

In het Visiedocument zijn de volgende hoofddoelstellingen voor de natuur in Terneuzen vastgelegd:

- een natuurwaardenkaart van het gemeentelijk grondgebied opstellen;
- het realiseren van nieuwe natuur(gebieden) door onder andere:
 1. het aanleggen van een robuuste samenhangende groenstructuur als contramal voor de stedelijke, industriële en infrastructurele ontwikkelingen;
 2. het buitengebied leefbaar houden, draagvlak voor ontwikkelingen vergroten en daadkracht naar de bewoners van het buitengebied uitstralen door het aanleggen van groen op korte termijn;
- het behoud van het agrarisch cultuurlandschap;
- de betrokkenheid bij de natuur van de inwoners van Terneuzen vergroten door middel van natuureducatie;
- een positieve opstelling van de gemeente ten aanzien van particulier natuurbeheer.

Natuurwaardenkaart

Een groot deel van de binnen de gemeente aanwezige natuurwaarden is beschermd.

De Flora- en faunawet zorgt voor de bescherming van diverse soorten planten en dieren waaronder rietorchis, kamsalamander en gewone dwergvlermuis.

De Natuurbeschermingswet beschermt waardevolle natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied Canisvliet en Westerschelde & Saeftinghe. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd waar, bij ontwikkelingen in en rond deze gebieden, rekening mee gehouden moet worden. De Ecologische hoofdstructuur, waaronder de Braakmanpolder, geniet planologische bescherming.

De aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden heeft consequenties voor planning en uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen, beheer en onderhoud. De gemeente hecht veel waarde aan het behoud van de aanwezige natuurwaarden. De gemeente heeft daarom een natuurwaardenkaart gemaakt die als basiskaart dient voor de structuurvisie.

Doel van het opstellen van de natuurwaardenkaart is het verkrijgen van een overzicht waar (strikt) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van geschikt biotoop kunnen voorkomen. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die zijn samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. Daarnaast geeft de kaart de beschermde gebieden weer.

De kaart dient als planningsinstrument in de structuurvisie aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Verder dienen de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten of gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

De natuurwaardenkaart zal (mede) ten grondslag liggen aan de toe te kennen bestemmingen in het plangebied.

3.3.3 Geluidsbeleidsplan

In het Geluidsbeleidsplan 2010-2015 (vastgesteld door de raad op 27 december 2009) zijn de doelstellingen uit het Visiedocument Geluid (vastgesteld door de raad op 6 september 2007) voor de geluidthema's industrielaawaai, wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, horeca en evenementen nader uitgewerkt in concrete ambities en actiepunten. Deze doelstellingen zijn het voorkomen van nieuwe geluidhinder, via zonerings- en segmentering de maximale geluidsbelasting vastleggen, het beheersen van bestaande geluidhindersituaties, het opheffen van niet-acceptabele geluidhindersituaties en het ontwikkelen van beleid om geluidhinder op langere termijn te beperken of te voorkomen.

3.3.4 Bomenbeleidsplan

Het gemeentelijke Bomenbeleidsplan van april 2011 bevat een lijst met monumentale bomen. Voor deze bomen is een kapverbod van kracht; een regeling in het bestemmingsplan is niet nodig.

3.3.5 Interim beleid archeologie

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen.

Ten behoeve van het bestemmingplan Buitengebied is een archeologische toets uitgevoerd om het interim beleid te concretiseren en geschikt te maken voor verwerking in de juridische regeling.

Er is een grondige studie en analyse gemaakt van alle archeologische waarden en vondsten die op de IKAW, AMK, Archis en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) bekend zijn. Deze waarden zijn omgezet in zones Waarde-Archeologie die op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen en van regels voorzien (zie ook bijlage 1).

3.3.6 Planologische kruimelgevallen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 december 2010 beleidsregels vastgesteld die betrekking hebben op de toepassing van artikel 2.12.1.lid a. onder 2 Wabo, juncto artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (planologische kruimelgevallen).

Voor het buitengebied is van belang dat:

- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 1. deze achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken op percelen tot 500 m² ten hoogste 60 m² mag bedragen;
 3. de oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken op percelen tot 5.000 m² ten hoogste 90 m² mag bedragen;

4. de oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken op percelen groter dan 5.000 m² ten hoogste 120 m² mag bedragen;
- mits het achtererfgebied voor niet meer dan 50 % wordt bebouwd.
- de uitgangspunten voor de inhoud van een woning of agrarische bedrijfswoning zijn niet langer van toepassing maar vervangen door het beleid zoals vastgesteld in de 'Beleidsnotitie voor het agrarisch gebied'.

3.3.7 Verruiming bijgebouwenregeling bij woningen in het Buitengebied

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 februari 2011 beleidsregels vastgesteld die betrekking hebben op de omvang van bijgebouwen bij woningen in het Buitengebied.

Bij woningen in het buitengebied die positief zijn bestemd in het vigerende bestemmingsplan, een inhoud hebben van ten minste 1.500 m³ en gelegen zijn op een perceel van ten minste 2,5 ha mag de omvang van de bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 375 m².

Ten aanzien van de verruiming van de bouwregels gelden enkele voorwaarden zoals een maximale oppervlakte en inhoud per bijgebouw, een goede landschappelijke inpassing en het vereiste van een vereveningsbijdrage.

3.3.8 Beleidsnotitie voor het agrarisch gebied

Door de gemeenteraad is op 26 juni 2012 vastgesteld de notitie: 'Beleidsnotitie voor het agrarische gebied'. Deze notitie vormt de belangrijkste bouwsteen voor dit bestemmingsplan en is beschreven in hoofdstuk 4 en bijlage 6.

Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

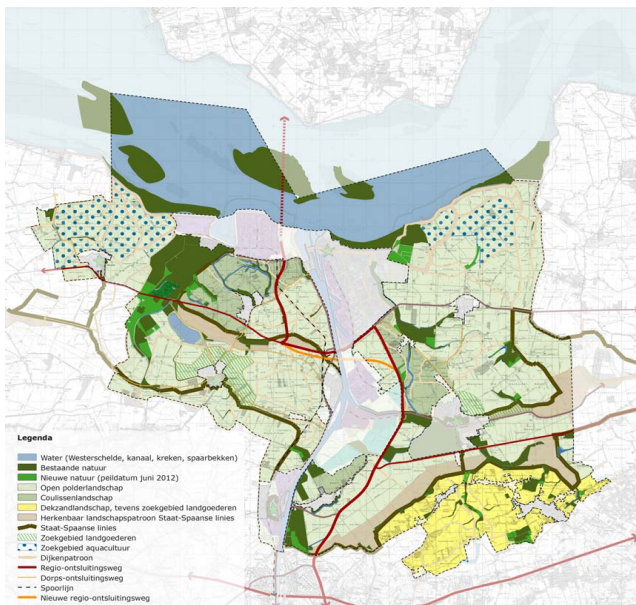
4.1 Algemeen

Door de (economische) ontwikkelingen en veranderende en toenemende regelgeving, dienen ondernemers op het platteland nieuwe keuzes te maken. Schaalvergroting, verbreding of stoppen zijn hier voorbeelden van. De gemeente wil in het bestemmingsplan op deze ontwikkelingen inspelen om het platteland vitaal en aantrekkelijk te houden en om de agrarische en andere ondernemers op het platteland voldoende mogelijkheden te bieden.

In de Beleidsnotitie voor het agrarische gebied (vastgesteld 26 juni 2012) is aangegeven welke ontwikkelingen de gemeente wel en niet stimuleert en waarom. Dit hoofdstuk komt grotendeels overeen met de beleidsnotitie. De samenvatting van de beleidsnotitie is opgenomen in bijlage 6.

4.2 Gebiedsvisie

De Structuurvisie Terneuzen 2025 is mede de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied. Vanuit de structuurvisie kan de gebiedsvisie specifiek voor het buitengebied worden vormgegeven. De samengestelde basiskaart uit de structuurvisie is daarom doorvertaald naar een gebiedsvisiekaart op het niveau van een bestemmingsplan. De gebiedsvisiekaart is hieronder weergegeven.



Figuur 4.1. Gebiedsvisie (onder andere gebaseerd op Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen en Natuur- en landschapsplan Zuidrand Terneuzen)

4.2.1 Landschap

In de gemeentelijke structuurvisie is al een beschrijving opgenomen hoe het landschap in de gemeente Terneuzen te verdelen is (zie ook paragraaf 2.2.3).

Doorvertaald naar het plangebied is sprake van vier landschapstypen.

- open polderlandschap;
- coulissenlandschap;
- dekzandlandschap;
- Staats-Spaanse Linies.

Het open polderlandschap

Dit landschap komt binnen het plangebied het meest voor. In de jongere polders is de verkaveling grootschaliger en rechthoekiger. Het open polderlandschap wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan doorvertaald naar de bestemming 'Agrarisch'.

Het coulissenlandschap

Van een besloten polderlandschap met microreliëf - zoals het coulissenlandschap ook wordt genoemd - is sprake bij de oudere polders en kenmerkt zich door een rondere vorm en een kleinschaliger verkaveling. Dit type bevindt zich vooral rond de Braakman en Hoek en ten noorden van Axel. Het natuur- en landschapsplan voor de Zuidrand Terneuzen ligt hieraan mede ten grondslag. Het coulissenlandschap wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan doorvertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf'.

Het dekzandlandschap

Het dekzandgebied is gelegen rondom Koewacht, Overslag en Zuiddorpe. Het landschap hier kenmerkt zich door de begroeide dijken met veel vegetatie aan de randen van wegen en water. Het dekzandgebied biedt veel afwisseling met doorkijken met een verschillend karakter. Het dekzandlandschap wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ook doorvertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dekzandgebied'.

Staats-Spaanse Linies

Een bijzondere plaats in het gebied nemen de Staats Spaanse linies in. De herkenbaarheid van deze linies dient in het bestemmingsplan gewaarborgd te blijven. Dit wordt bereikt door aan de linies een beschermende bestemming toe te kennen. De schootsvelden zijn veelal nog agrarisch in gebruik. Aan deze gronden wordt een bestemming 'Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies' toegekend.

4.2.2 Natuur

Op de gebiedsvisiekaart zijn diverse natuurgebieden opgenomen. Het betreft:

Bestaande natuur

De gebieden die onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en onder Natura 2000 vallen, zijn bestemd als (bestaande) 'Natuur'. De Westerschelde die ook onder Natura 2000 valt, krijgt echter een hoofdbestemming 'Water - Deltawater'. Deze bestemming komt overeen met de bestemming die buurgemeenten voor de Westerschelde hanteren en daarmee kan een specifieke regeling worden opgenomen, gericht op de bescherming van de natuurwaarden. Ook reeds (planologisch) gerealiseerde natuurgebieden, krijgen de aanduiding bestaande natuur.

Nieuwe natuur

In het Natuurbeheerplan 2012 dat door de provincie is vastgesteld, zijn tevens gebieden opgenomen waar nieuwe natuur gepland is. Deze gebieden zijn op de gebiedsvisiekaart opgenomen als 'nieuwe natuur'. Actualisering van het Natuurbeheerplan worden in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kunnen omzetten van de 'Agrarische' bestemming naar 'Natuur'.

Bosgebied

Naast de aangegeven natuurgebieden, zijn er de bestaande bosgebieden. Vooral op het dekzandgebied komen deze veelvuldig voor. Een natuurbestemming is in veel gevallen te zeer beperkend. Deze bosgebieden zijn in het verleden vaak gerealiseerd ten behoeve van houtproductie en zijn nu zeer kenmerkend in het landschap. Gekozen wordt in deze gevallen voor de bestemming 'Bos' om toch de kenmerkende waarden te beschermen. Deze kleinschalige gebieden zijn niet op de gebiedsvisiekaart weergegeven.

4.2.3 Beschermde dijken

Op de gebiedsvisiekaart zijn de bestaande beschermde dijken (overeenkomstig de kaarten van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland) weergegeven. Beschermde dijken kunnen een verschillende functie hebben. Ze kunnen onderdeel vormen van infrastructuur, maar ze kunnen ook agrarisch gebruikt worden (begrazing) of een functie hebben als onderdeel van een natuurgebied. In het bestemmingsplan wordt de hoofdbestemming conform het functionele gebruik (uitgangspunt SVBP2008) opgenomen (Agrarisch, Verkeer of Natuur) en wordt een functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden' toegevoegd. In de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen wordt aangegeven dat op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' de specifieke waarden van de dijken worden beschermd.

4.2.4 Water

De Westerschelde, het spaarbekken ten noorden van Philippine en enkele kreken (niet zijnde EHS) en waterlopen worden aangemerkt als 'Water'. Zoals reeds onder 4.2.2 is vermeld heeft de Westerschelde ook bijzondere natuurwaarden. Deze worden binnen de bestemming Water - Deltawater specifiek geregeld.

4.2.5 Landgoederen

Op de gebiedsvisiekaart zijn zoekgebieden opgenomen voor landgoederen. Korthedshalve wordt verwezen naar hetgeen in 4.4.5 onder 'Landgoederen' hierover is geschreven.

4.2.6 Aquacultuur

Op de gebiedsvisiekaart zijn zoekgebieden opgenomen voor aquacultuur. Korthedshalve wordt verwezen naar hetgeen in 4.3.10 onder 'Aquacultuur' hierover is geschreven.

4.2.7 Bufferzones

Op grond van het provinciaal beleid geldt een afstemming tussen enerzijds specifieke agrarische activiteiten en anderzijds woonfuncties en natuurgebieden. Deze afstemming dient vertaald te worden in een zogenaamde bufferzone die fluctueert tussen 50 en 100 meter. Deze zones worden niet op de plankaart (verbeelding) opgenomen, maar zullen in de regels worden vastgelegd. In bufferzones worden bepaalde activiteiten uitgesloten, zoals intensieve veehouderij en fruitteelt, danwel gestimuleerd, zoals semi-agrarische activiteiten (bijvoorbeeld maneges en hoveniers).

4.2.8 Archeologie

In 2011 is het interimbeleid archeologie 'De onderste steen boven?' vastgesteld. Dit interimbeleid is ten behoeve van dit bestemmingsplan Buitengebied vertaald en aangevuld. Uitgangspunt is dat er verschillende archeologische zones worden opgenomen, zoals weergegeven in paragraaf 6.4.

4.3 Agrarisch gebruik

Momenteel is de landbouw volop in beweging. Enerzijds is er de verwachting dat de komende jaren veel agrarische bedrijven zullen stoppen danwel dat er gezocht wordt naar verbreding van (landbouwgerelateerde) activiteiten. Anderzijds is een trend waar te nemen van schaalvergroting, dus minder maar wel grotere bedrijven, met een meer intensieve, bedrijfsmatige werkwijze. Hierop zal het bestemmingsplan zo goed mogelijk moeten inspelen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van ontwikkelingsruimte aan de grondgebonden land- en tuinbouw.

Voor de hierna volgende onderwerpen is sprake van een verfijning van de beleidskeuze.

4.3.1 Bouwvlakken

Aan bestaande agrarische bedrijven, wordt een bouwvlak toegekend. Voor de vraag of er daadwerkelijk nog sprake is van een agrarisch bedrijf, geldt dat het bedrijf een minimaal omvang heeft van 20 Nge (Nederlandse Grootte Eenheden). In geval van twijfel omtrent de status van een agrarisch bedrijf, zijn de gegevens van de gecombineerde opgave (landbouwteellingen) opgevraagd dan wel is de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) advies gevraagd.

Op grond van het Omgevingsplan is de gemeente zelf bevoegd om de maximale omvang van agrarische bouwvlakken te bepalen. Op basis van een afweging tussen enerzijds voldoende mogelijkheden voor agrarische bedrijven en anderzijds voldoende respect voor het landschap wordt in principe aan alle agrarische bedrijven een bouwvlak toegekend van 1 ha zonder bebouwingspercentage. Dat biedt agrarische ondernemers over het algemeen voldoende mogelijkheden voor hun ontwikkelingen.

Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in bouwvlakmogelijkheden tussen het kleinlandschap en het dekzandgebied. Alle agrarische ondernemers binnen de gemeentegrenzen worden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden gegeven. Ook de aanpalende gemeenten die met dezelfde grondstructuur zitten, hebben hierin geen onderscheid meer gemaakt in hun recente bestemmingsplannen Buitengebied.

Aan groeiende agrarische bedrijven wordt in eerste instantie via een wijziging de mogelijkheid geboden om het agrarisch bouwvlak te verruimen naar een omvang van 1,5 ha zonder bebouwingspercentage. Indien noodzakelijk kan een omvang van 2 ha met een maximaal bebouwingspercentage van 75% worden toegekend.

Reden om de verruiming van het bouwvlak via een wijziging te doen, is omdat het van belang is dat getoetst wordt of de uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf - de gemeente heeft een convenant gesloten om dit door de onafhankelijke Agrarische Adviescommissie Zeeland, te laten toetsen -, maar ook omdat er voorwaarden gesteld kunnen worden. Het betreft onder meer voorwaarden betreffende een goede landschappelijke inbedding en het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit.

Bebouwing dient uit oogpunt van concentratie in principe binnen het agrarisch bouwvlak plaats te vinden. Geldende uitzonderingen daarop zijn kleinschalige bouwwerken, zoals schuilhutten. Deze zijn buiten het bouwvlak toegestaan tot een omvang van 50 m². Sleufsilo's en kuilplaten mogen vanwege de beperkte impact op de bebouwing ook buiten het bouwvlak, maar wel direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd. De maximum hoogte wordt daarbij gesteld op 2 meter.

Het tot nu toe geldende bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent kent een vrijstellingsregeling waarbij ten behoeve van gebouwen en bouwwerken de bouwvlakgrens mag worden overschreden. Daarbij mag ten hoogste 15% van het bouwvlak worden overschreden met niet meer dan 15 meter. Vrijstelling (tegenwoordig afwijking) kan worden verleend als dit doelmatig is voor de bedrijfsvoering danwel noodzakelijk is vanwege milieuvorschriften of andere wettelijke bepalingen. Uiteraard moet daarbij getoetst worden aan archeologische en natuurwaarden en mag geen onevenredige aantasting van mogelijkheden van naburige percelen plaatsvinden. Deze regeling is praktisch goed uitvoerbaar en wordt regelmatig gebruikt. Gelet op het feit dat in het geldende bestemmingsplan dit als een vrijstellingsregeling (tegenwoordig afwijking) is opgenomen ligt het in de rede om de afwijkingsbevoegdheid ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Samengevat

- aan alle agrarische bedrijven wordt een bouwvlak toegekend van 1 ha;
- indien de noodzaak aangetoond wordt en onder voorwaarde van landschappelijke inpassing, wordt in principe meegewerkt aan de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak met een omvang van maximaal:
 - a. een bouwvlak van 1,5 ha zonder maximaal bebouwingspercentage;
 - b. een bouwvlak van 2 ha, met een bebouwingspercentage van 75%;
- bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van:
 - c. kleinschalige bouwwerken tot 50 m²;
- d. sleufsilo's en kuilplaten direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- afwijking van het bouwvlak voor gebouwen buiten het bouwvlak is mogelijk tot 15% van het oppervlak van het bouwvlak met een maximale afwijking tot 15 meter.

4.3.2 Nieuwe agrarische bouwvlakken

In de huidige bestemmingsplannen is nog steeds de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van nieuwe agrarische bouwvlakken. In het Omgevingsplan wordt slechts in uitzonderingssituaties ruimte geboden voor het realiseren van nieuwe bouwvlakken, te weten als er sprake is van een knelpunt in verband met ruimtegebruik en/of milieuhinder. Het gaat in casu altijd om zeer specifieke gevallen waarbij maatwerk noodzakelijk is. Dit is dan ook de reden dat geen mogelijkheden voor nieuwe bouwvlakken in het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien er in de toekomst behoefte mocht zijn kan hiervoor een aparte planologische procedure worden gestart.

Samengevat

Via het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden geen nieuwe agrarische bouwvlakken mogelijk gemaakt.

4.3.3 Dienstwoningen**Tweede agrarische dienstwoningen**

In de voorschriften van de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is nog de mogelijkheid opgenomen, om via een wijzigingsprocedure, een 2^e dienstwoning toe te staan. In de praktijk blijkt dat, onder andere door nieuwe technieken en voldoende woonaanbod op redelijke afstand van het bedrijf, hiervoor eigenlijk nooit een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden geleverd. Tevens levert een 2^e dienstwoning vaak problemen op wanneer één van de woningen wordt doorverkocht aan een particulier.

De mogelijkheid om een 2^e dienstwoning toe te staan wordt niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Mocht er desondanks in een zeer specifiek geval wel behoefte aan zijn, dient dit via een aparte planologische procedure te worden geregeld.

Inhoud agrarische dienstwoningen

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is voor een agrarische bedrijfswoning een inhoudsmaat opgenomen van 750 m³ (aangevuld met een oppervlakte van 200 m² in het bestemmingsplan Buitengebied Axel).

In het Omgevingsplan is geen maximale inhoudsmaat voor een agrarische bedrijfswoning gegeven. Het is aan de gemeente deze inhoudsmaat te bepalen. De inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen wordt verruimd naar 1.500 m³.

Vaak leeft bij agrarische ondernemers de wens om ten behoeve van hun bedrijf dan wel ten behoeve van eventuele nevenfuncties een kantoorruimte aan huis te hebben. Omdat de woningen zijn gelegen binnen het agrarische bouwvlak, hebben ze ruimtelijk gezien, een mindere impact op de omgeving dan bijvoorbeeld burgerwoningen. De kwaliteit van het landschap wordt door de verruiming van de inhoudsmaat dan ook niet aangetast.

Door nu een wat ruimere inhoudsmaat voor de agrarische bedrijfswoning op te nemen, kan zonder planologische procedure aan de verzoeken mee worden gewerkt.

Samengevat

- geen nieuwe mogelijkheden voor 2^e dienstwoningen in het bestemmingsplan opnemen;
- bestaande 2^e dienstwoningen positief bestemmen;
- voor de agrarische bedrijfswoning wordt een inhoudsmaat van 1.500 m³ opgenomen.

4.3.4 Intensieve veehouderij

Hoofdtak intensieve veehouderij

Er worden in het bestemmingsplan, overeenkomstig het provinciaal beleid, geen nieuwe bedrijven met een hoofdtak intensieve veehouderij toegestaan. Voor de bestaande bedrijven met een hoofdtak intensieve veehouderij geldt dat het Omgevingsplan de mogelijkheid biedt om deze te laten uitbreiden tot een maximum van 5.000 m². De provincie heeft hiermee beoogd dat er meer ruimte komt voor de duurzame ontwikkeling van deze bedrijven, want uitbreiding is slechts mogelijk onder de nadrukkelijke voorwaarde dat sprake is van een aanzienlijke bijdrage aan de verduurzaming van het bedrijf. Bij uitbreiding dient aandacht te zijn voor het dierenwelzijn, milieuwinst (waaronder ook het terugdringen van geuroverlast), het versterken van omgevingskwaliteit en een goede landschappelijke inpassing.

In het bestemmingsplan zal aan bestaande intensieve veehouderijbedrijven de mogelijkheid geboden worden om uit te breiden onder de voorwaarden zoals die gesteld zijn in het Omgevingsplan.

Neventak intensieve veehouderij

In de momenteel geldende bestemmingsplannen Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent en Buitengebied Axel zijn neventakken intensieve veehouderij tot 500 m² rechtstreeks toelaatbaar. In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen is bepaald dat neventakken niet toegestaan zijn binnen de randzone rondom kernen en natuurgebieden en in de ontwikkelingszones voor landgoederen en natuur.

In het bestemmingsplan Buitengebied Axel is via vrijstelling een uitbreiding tot 1.600 m² mogelijk (maximaal 20 % in het dekzandgebied).

Het Omgevingsplan 2006-2012 bood mogelijkheden om neventakken intensieve veehouderij te starten en uit te breiden tot 1.600 m²; deze bedrijfsvloeroppervlakte is in de partiële herziening Omgevingsplan 2006-2012 verruimd naar 2.100 m². In het Omgevingsplan 2012-2018 zijn nieuwe neventakken intensieve veehouderij volledig uitgesloten.

Het rechtstreeks toestaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m² ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij heeft uit bedrijfsmatig oogpunt geen enkele meerwaarde. De investeringen die gedaan moeten worden, zijn te hoog in relatie tot deze oppervlakte.

Overeenkomstig het provinciale beleid worden neventakken intensieve veehouderij niet meer rechtstreeks toestaan. Bestaande neventakken wordt de mogelijkheid geboden, via een afwijkmogelijkheid, uit te breiden tot 2.100 m², mits andere functies in het gebied zich er niet tegen verzetten en de afweging met de omgevingskwaliteiten positief uitvalt. In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden opgenomen om nieuwe neventakken intensieve veehouderij te starten.

Grondgebonden neventakken

Bij de vaststelling van het Omgevingsplan 2012-2018 is een amendement aangenomen waarin expliciet is verwoord dat grondgebonden neventakken zijn toegestaan. Daarmee worden neventakken veehouderij bedoeld waarbij het bedrijf beschikt over voldoende eigen gronden voor de voervoorziening van het te houden vee en voor de mestafzet. De gemeente onderschrijft het uitgangspunt dat grondgebonden neventakken zijn toegestaan maar wil tevens met een juridisch sluitende regeling voorkomen dat op deze wijze alsnog neventakken intensieve veehouderij worden gestart. Er is derhalve alleen sprake van grondgebonden neventakken veehouderij indien voldoende gronden beschikbaar zijn voor voervoorziening én de dieren buiten lopen (weidegang (melkkoeien); zie ook 4.3.5).

Samengevat

- nieuwe hoofdtakken intensieve veehouderij blijven uitgesloten;
- bestaande hoofdtakken mogen uitbreiden tot een maximum van 5.000 m², onder de voorwaarde van verduurzaming;
- bestaande neventakken, worden uitsluitend via afwijkingsbevoegdheid, tot maximaal 2.100 m² toegestaan mits andere functies in het gebied zich er niet tegen verzetten en de afweging met de omgevingskwaliteiten positief uitvalt;
- nieuwe neventakken intensieve veehouderij worden uitgesloten;
- neventakken grondgebonden veehouderij zijn toegestaan.

4.3.5 Weidegang

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent is - in het kader van een juridisch sluitende regeling - aangegeven dat bij grondgebonden (melk)veehouderijbedrijven weidegang een essentieel onderdeel is van de bedrijfsvoering. Van weidegang kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend als er door bedrijven voldoende ruwvoer wordt geteeld in relatie tot de veestapel. Van deze regeling is in de praktijk nog nauwelijks gebruik gemaakt. Nu het provinciale omgevingsbeleid de intensieve veehouderij nog verder aan banden legt en de noodzaak van een juridisch sluitende planologische regeling toeneemt, is het wel opportuun om de regeling op te nemen.

Samengevat

- weidegang is een essentieel onderdeel van een juridisch sluitende regeling rond grondgebonden agrarisch bedrijven en grondgebonden neventakken;
- ontheffing van weidegang kan worden verleend indien op het bedrijf voldoende ruwvoer wordt geteeld in relatie tot de veestapel; dit moet uit een te overleggen ondernemersplan blijken.

4.3.6 Glastuinbouw

Zowel in beide bestemmingsplannen als ook in de Ruimtelijke Verordening Provincie Zeeland is opgenomen dat bij grondgebonden agrarische bedrijven, een neventak glastuinbouw tot maximaal 2.000 m² is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit overeenkomstig opgenomen. Wel wordt daarbij de kanttekening geplaatst dat de omgevingskwaliteiten zich hiertegen niet mogen verzetten. Om die reden wordt deze neventak uitgesloten in de randzone rond kernen en natuurgebieden en de ontwikkelingszone landgoederen. Door de ontwikkeling van een neventak glastuinbouw te koppelen aan een afwijkingsbevoegdheid kunnen de voorwaarden hierin worden opgenomen.

In het plangebied zijn twee bedrijven gelegen met een hoofdtak glastuinbouw. Op grond van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Axel mogen deze bedrijven met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden uitgebreid tot 4 ha, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Deze mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

Samengevat

- bij grondgebonden agrarische bedrijven wordt met afwijking een neventak glastuinbouw tot maximaal 2.000 m² toegestaan;
- bedrijven met een hoofdtek glastuinbouw mogen met een wijzigingsbevoegdheid worden uitgebreid tot 4 ha;
- de neventakken worden uitgesloten in de randzone rond kernen en natuurgebieden alsmede in de ontwikkelingszone landgoederen en natuur.

4.3.7 Teeltondersteunende voorzieningenAfdekmaterialen en tunnels

In de akker- en tuinbouw sector wordt steeds meer gebruik gemaakt van teeltondersteunende voorzieningen, zoals afdekmaterialen en tunnels. In het algemeen geldt dat het niet nodig is om voor tijdelijke afdekmaterialen, tijdelijke voorzieningen en minder in het oogspringende grofmazige netten, hier beperkingen voor op te nemen. Deze zijn dan ook rechtstreeks toelaatbaar.

Anders is dit voor ingrijpendere voorzieningen, zoals boogkassen, regenkappen- en fijnmazige hagelnetten, stellingen en grofmazige netten op palen, die een permanent karakter kennen.

Boogkassen, regenkappen en fijnmazige hagelnetten, stellingen

Deze teeltondersteunende voorzieningen hebben een aanzienlijke uitstraling op het landelijke gebied. Om die reden is het noodzakelijk om voor deze voorzieningen een specifieke regeling te hanteren. De regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is daarvoor ook nu nog zeer goed toepasbaar. Deze regeling vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Kortweg komt het er op neer dat via een afwijkingsbevoegdheid aan teeltondersteunende voorzieningen kan worden meegewerkt, mits:

- boog- en gaaskassen direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd;
- de oppervlakte maximaal 1 ha per agrarisch bouwvlak mag zijn en de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
- regenkappen en fijnmazige hagelnetten niet in aansluiting op het agrarisch bouwvlak hoeven te worden gerealiseerd;
- voor regenkappen een maximale oppervlakte van 3 ha per agrarisch bouwvlak geldt en voor hagelnetten een maximale oppervlakte van 5 ha geldt;
- fruitgaarden die voorzien zijn van windsingels mogen deze fruitgaarden geheel voorzien van hagelnetten;
- voor stellingen een maximale oppervlakte van 1 ha geldt.

Aan de afwijkingsbevoegdheid wordt de voorwaarde verbonden dat slechts wordt meegewerkt, indien er sprake is van een reëel/volwaardig agrarisch bedrijf, het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Schokgolfgenerator

Hagel- en onweersbuien kunnen grote schade toebrengen aan met name fruitteeltgewassen. Een schokgolfgenerator kan dan een oplossing bieden voor dit probleem. Een schokgolfgenerator verbrijzelt namelijk de hagelstenen in de lucht, zodat deze verder als 'zachte' neerslag op de gewassen neerkomen en geen schade aan het gewas meer toebrengen. Wel brengt een schokgolfgenerator de nodige geluidsoverlast met zich mee, waardoor het noodzakelijk is om hieraan de volgende voorwaarden te verbinden.

In principe wordt uitsluitend medewerking verleend aan het plaatsen van een schokgolfgenerator in het agrarische gebied zonder specifieke landschaps- of natuurwaarden, uitsluitend op fruitteeltbedrijven en (eventueel) bedrijven met bijzondere teelten die kwetsbaar

zijn voor hagelschade. Er wordt geen medewerking verleend aan het realiseren van deze generatoren bij akkerbouwbedrijven.

Verder mogen schokgolfgeneratoren niet geplaatst worden binnen een afstand van 1.000 meter van natuurgebieden, dient de afstand tot een woonkern minimaal 700 meter te bedragen, de afstand tot een enkele woning in het buitengebied minimaal 350 meter te zijn en dient, om cumulatief van geluid te voorkomen, een afstand tussen schokgolfgeneratoren van minimaal 3.600 meter te worden aangehouden.

Tevens dient de schokgolfgenerator goed landschappelijk te worden ingepast.

Samengevat

- teeltondersteunende voorzieningen zoals tijdelijke afdekmaterialen, tijdelijke tunnels en grofmazige netten worden rechtstreeks toelaatbaar;
- aan teeltondersteunende voorzieningen zoals boogkassen, regenkappen, fijnmazige hagelnetten en stellingen, wordt onder voorwaarden, ruimte geboden;
- aan het plaatsen van schokgolfgeneratoren wordt uitsluitend bij fruitteeltbedrijven, en onder specifieke voorwaarden, meegewerkt.

4.3.8 Vloeibare mestopslag

In de huidige bestemmingsplannen is voor mestopslag op het agrarisch bouwvlak maximaal 2.500 m³ toegestaan. In het bestemmingsplan van Axel is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen, in het bestemmingsplan Terneuzen-Sas van Gent 6 meter.

De omvang van 2.500 m³ is voor de opvang van mest gedurende een kortere periode ten behoeve van het eigen bedrijf, in de meeste gevallen toereikend. Een gierkelder die behoort tot de eigen veestal wordt hierin niet meegerekend.

Door een aanscherping van de uitrijperiodes voor vloeibare mest in 2012 waarin is bepaald dat er een uitrijverbod is voor vloeibare mest vanaf 1 september (voor grasland en bouwland met groenbemester) tot en met 1 februari (bouwland) of 15 februari (grasland), is de uitrijd-tijd in praktijk korter geworden en is in enkele gevallen aangegeven dat de inhoud van 2.500 m³ niet toereikend is. Voor deze uitzonderingsgevallen wordt een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen om de mestopslag te verruimen naar 5.000m³.

Overigens geldt voor de opslag dat:

- de mestopslag gerealiseerd dient te worden binnen het bouwvlak; indien er geen ruimte meer binnen het bouwvlak kan worden gevonden, mag de mestopslag aansluitend en tot maximaal 15 meter buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- buiten het bouwvlak zijn uitsluitend mestzakken en mestsilos toegestaan; mestbassins worden in verband met het zoveel mogelijk proberen te voorkomen van (geur)overlast, uitgesloten;
- de hoogte van de mestsilo mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte toegelaten in het (aangrenzende) bouwvlak;
- de mestopslag dient goed landschappelijk te worden ingepast.

Overigens is de opslag van mest ten behoeve van handelsdoeleinden niet op een agrarisch bouwvlak toegestaan. Hiervoor worden enkele (bestaande) bedrijven positief bestemd.

In het verleden is op enkele locaties de opslag van mest (mestzak) buiten het bouwvlak positief bestemd. Deze uitzonderlijke gevallen zullen ook in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd worden.

Samengevat

- in het bestemmingsplan wordt een maximale omvang van 2.500 m³ voor mestopslag gehanteerd;
- in uitzonderingsgevallen kan een mestopslag van 5.000 m³ worden gerealiseerd via een

- afwijkingsbevoegdheid;
- de mestopslag dient binnen het agrarisch bouwvlak te worden gerealiseerd en als dat niet meer mogelijk is binnen een afstand van maximaal 15 meter aansluitend aan het bouwvlak;
- buiten het bouwvlak zijn uitsluitend mestzakken en silo's toegestaan, die goede landschappelijk ingepast moeten worden;
- mestbassins worden uitgesloten buiten bouwvlak;
- opslag ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan.

4.3.9 (Co)-vergisting

De laatste jaren is er een groeiende belangstelling voor het opwekken van duurzame energie bij of in de nabijheid van het agrarische bedrijf (mest- en/of co-vergisting). Bedrijven met co-vergisting kunnen zowel op het agrarisch bedrijf als ook op een bedrijventerrein (vanaf milieucategorie 3) worden gevestigd. Het vestigen op een bedrijventerrein heeft ruimtelijk gezien de voorkeur.

Gelet op de kosten voor co-producten worden op dit moment echter nauwelijks initiatieven ontplooid om een bedrijf op dit gebied te starten. Er wordt steeds meer ingezet op het realiseren van monovergisters (uitsluitend mest). Dit is met name interessant voor melkveebedrijven die meer dan 100 koeien hebben.

Voor het oprichten van installaties ten behoeve van de (co-)vergisting van mest op het agrarisch bedrijf, geldt het volgende. Indien in hoofdzaak mest van het bedrijf bij het vergistingsproces wordt betrokken of indien bedrijven in hoofdzaak (> 50%) het digestaat op de eigen grond verwerken, is er sprake van een agrarische activiteit en is dit rechtstreeks toelaatbaar. Overigens geldt dat het digestaat een meststof dient te zijn zoals omschreven in de handreiking (co)vergisting van het ministerie van LNV. Deze handreiking wordt door de gemeente onderschreven en is/wordt gebruikt bij het beoordelen van verzoeken.

De activiteiten dienen plaats te vinden op het agrarisch bouwvlak. De activiteiten dienen qua aard, schaal en omvang te passen bij de omvang en de aard van het agrarische bedrijf. Co-vergisting blijkt uit economisch oogpunt (bijna) nooit rendabel als voldaan moet worden aan deze voorwaarde. Voorkomen moet worden dat (grootschalige) vergistingsinstallaties het karakter van het omliggende agrarische landschap aantasten. De grotere bedrijfsmatige vergistingsinstallaties worden geconcentreerd op de bedrijfsterreinen en in de combinatie met de glastuinbouw. Ook de Provincie heeft dit in haar beleid opgenomen. Indien er zich toch een initiatief voordoet dat qua aard en schaal passend is op de betreffende locatie, dan kan via maatwerk alsnog medewerking worden verleend.

Bij monovergisters gaat het uitsluitend om het vergisten van mest. Gelet op de (beperkte) maximale opslagcapaciteit van mest zijn deze monovergister in de regel altijd ten behoeve van het eigen bedrijf. De bouwwerken die daarmee gemoeid zijn kunnen veelal vergunningsvrij binnen het bouwvlak worden opgericht.

Wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan om op het eigen agrarisch bedrijf vergisting toe te passen, dient doorverwezen te worden naar de bedrijventerreinen, die voor grootschalige (bedrijfsmatige) vergistingsinstallaties meer geschikt zijn.

Samengevat

- monovergisters zijn toelaatbaar op agrarische bouwvlakken;
- co-vergisting van mest op een agrarisch bedrijf is toelaatbaar, mits in hoofdzaak mest van het eigen bedrijf in het vergistingsproces wordt betrokken of indien het bedrijf in hoofdzaak het digestaat op de eigen grond verwerkt;

- de activiteiten dienen qua aard, schaal en omvang wel te passen op het agrarisch bouwvlak en bij het omliggende landschap;
- realiseren van (grootschalige) bedrijfsmatige vergisters dienen geconcentreerd te worden op bedrijventerreinen, danwel ligt een combinatie bij de glastuinbouw voor de hand.

4.3.10 Aquacultuur

Door de gemeente Terneuzen is het convenant Aquacultuur (VZG) ondertekend. In dit convenant zijn een aantal zoekgebieden opgenomen. Voor Terneuzen betreft het zoekgebieden aan weerszijden van het kanaal Gent-Terneuzen (omgeving glastuinbouwgebied Kanaalzone en de omgeving Sluiskil-Oost). Deze locaties vallen buiten het bereik van het bestemmingsplan Buitengebied.

Aangezien aquacultuur - voor zover deze plaatsvindt in gebouwen - als een vorm van (niet-grondgebonden) agrarische bedrijvigheid kan worden aangemerkt is een regeling, vergelijkbaar met de regeling voor andere niet-grondgebonden agrarische neventakken, opgenomen. Binnen gebouwen mag ten hoogste 2.000 m² worden benut voor aquacultuur. Verder kan in de gebieden, zoals opgenomen op de gebiedsvisiekaart en waarbij, gezien de ligging, sprake is van een relatie met het zoute water, aquacultuur in een zogeheten vijverlandschap (bassins of 'waterbedden') via een wijzigingsprocedure tot een maximum van 3 ha (buiten het bouwvlak) worden gerealiseerd.

Samengevat

- aan agrarische bedrijven wordt de mogelijkheid geboden om een nevenactiviteit aquacultuur op het bouwvlak en in gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² te realiseren;
- er zijn zoekgebieden voor aquacultuur opgenomen waar onder voorwaarden, via een wijzigingsprocedure kan worden meegewerkt aan aquacultuur in bassins buiten het bouwvlak tot maximaal 3 ha.

4.3.11 Paardenhouderij

In de gemeente komen er zowel hobbymatige (tot maximaal 4 paarden) als bedrijfsmatige paardenhouderijen voor. Om tot een goede planologische regeling te komen, is het volgende onderscheid van belang.

Agarische paardenhouderij (productiegericht)

Het bedrijfsmatig fokken, opfokken inclusief het africhten/trainen (inclusief handel) zoals bij een bedrijf aan de Oostzeedijk en het melken van paarden zijn vormen van paardenhouderij die worden aangemerkt als agrarische activiteit en kunnen uitsluitend op een agrarisch bouwvlak worden uitgeoefend.

Binnen het bouwvlak zijn paardenbakken en stapmolens rechtstreeks toelaatbaar. Eventueel kan via een afwijkingsregeling meegewerkt worden om direct aangrenzend aan het bouwvlak een paardenbak/stapmolen toe te staan. Deze dient dan wel goed landschappelijk te worden ingepast.

Maneges (recreatieve/gebruiksgerichte paardenhouderij)

Bij maneges worden paarden met name gehouden voor het recreatieve aspect. De ruiter staat centraal. Bestaande maneges (Magrette, Westdorpe, Spui) krijgen een recreatieve bestemming, met de aanduiding 'manege'. Aan de manege aan de Zaamslagseweg die naast de agrarische tak is opgericht, wordt een specifieke aanduiding gegeven.

Aan het oprichten van nieuwe maneges worden conform het provinciaal beleid voorwaarden gesteld.

Een manege is toelaatbaar als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of als vervolgfunctie op een voormalig agrarisch bedrijf. Om te voorkomen dat voorzieningen teveel in omvang groeien en overlast ontstaat (denk aan teveel verkeersaantrekkende werking) wordt hiervoor wel een maximale oppervlakte aan bebouwing toegestaan van 1.500 m². Tevens geldt dat nieuwe maneges uitsluitend via een wijziging zullen worden toegestaan. In de maneges mag een kantine (ondergeschikte horeca) worden gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 200 m². De totale oppervlakte van maneges inclusief kantine mag echter nooit meer dan 1.500 m² bedragen.

Ook bij deze categorie geldt voor paardenbakken en stapmolens dat deze binnen het bouwvlak gevestigd moeten worden of via een afwijkingsregeling direct aansluitend aan het bouwvlak kunnen worden toegestaan.

Paardenstallingen en/of pensions bij woningen in het buitengebied

Bouw

Paardenstallingen moeten worden gerealiseerd binnen de algemene bouwregels die gelden voor bijgebouwen (oppervlakte aan bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het perceel; zie 4.4.7).

Vaak betreft het voormalige agrarische bebouwing en is er voldoende ruimte om binnen de bestaande bebouwing paardenstalling en/of pension te realiseren.

Functie

Voor het 'gebruik' als stalling en/of pension voor derden of de eventuele verhuur van paarden (bedrijfsmatig houden van paarden) is de Nieuw Economische Drager-procedure van toepassing. Er mag slechts één bestaand gebouw voor deze functie worden ingezet, de omvang van dit gebouw is maatgevend voor de omvang van de activiteit.

Overigens geldt bij deze stallingen en/of pensions dat er geen (groeps)lessen, kantine (ondergeschikte horeca) enzovoorts zijn toegestaan.

Ook bij deze categorie geldt voor paardenbakken en stapmolens dat deze binnen het bouwvlak gevestigd moeten worden of via een afwijkingsregeling direct aansluitend aan het bouwvlak kunnen worden toegestaan.

Samengevat

- agrarische activiteiten, zoals het (op)fokken en melken van paarden is uitsluitend toegestaan op een agrarisch bouwvlak;
- de bestaande maneges worden positief bestemd;
- nieuwe maneges, als nevenactiviteit danwel als vervolgfunctie tot een oppervlakte van maximaal 1.500 m² via NED-procedure toegestaan;
- in maneges is een kantine-functie (ondergeschikte horeca) tot maximaal 200 m² toegestaan;
- parkeren dient op eigen terrein te gebeuren;
- paardenstallingen en/of pensions kunnen via een NED-procedure bij burgerwoningen worden toegestaan (mag uitsluitend in één bestaand gebouw, groepslessen en kantine zijn niet toegestaan);
- voor alle categorieën geldt dat paardenbakken en stapmolens in principe binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden; alleen indien dit niet mogelijk is, kan via een afwijkingsbevoegdheid worden meegewerkt om ze direct aangrenzend aan het bouwvlak te realiseren onder de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

4.3.12 Bedrijfsbeëindiging

De afgelopen jaren zijn veel agrarische bedrijven gestopt, danwel zodanig afgeslankt dat er slechts sprake meer is van hobbymatige activiteiten. De agrariër blijft in veel gevallen de bedrijfswoning gebruiken als burgerwoning. In sommige gevallen worden boerderijen te koop aangeboden. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, al dan niet gecombineerd met hobbymatige agrarische activiteiten, is in strijd met de agrarische bestemming. Omzetting van de agrarische bestemming naar 'Wonen' ligt dan in de rede. De geldende bestemmingsplannen kennen een wijzigingsbevoegdheid. Deze wordt regelmatig toegepast. Het gaat dan met name om gevallen waar ook bouwactiviteiten gepland zijn. Zonder woonbestemming kan geen vergunning verleend worden voor het verbouwen van een voormalige bedrijfswoning. Zolang er geen omgevingsvergunning nodig is, wordt in de meeste gevallen niet verzocht om een bestemmingswijziging.

Om de agrarische bestemming te kunnen behouden is een minimale omvang van de agrarische activiteiten van circa 20 NGE (volgens de landbouwtellingen) nodig, danwel dient de eigenaar op andere wijze aan te tonen dat er nog sprake is van agrarische bedrijfsvoering met enige omvang. Indien niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf wordt in principe het bestaande agrarisch bouwvlak omgezet naar Wonen. Daarbij wordt wel gekeken naar een logische nieuwe begrenzing in verband met perceelseigendommen. Een nieuwe woonbestemming kan nooit meer dan 1 ha groot zijn.

Bij het beëindigen van een agrarisch bedrijf worden de gebouwen regelmatig afzonderlijk van elkaar verkocht. Dit betekent dat hierdoor conflicterende situaties kunnen ontstaan als het gaat om het gebruik als burgerwoning en het nog bedrijfsmatig exploiteren van de schuren. Uit milieu oogpunt kan er dan een onaanvaardbare situatie (sanerings situatie) ontstaan. Op 1 januari 2013 is nieuwe wetgeving in werking getreden die in de situaties waarin nog sprake is van een bedrijfsmatige agrarische exploitatie en de voormalige bedrijfswoning door derden wordt bewoond, uitkomst kan bieden. Door deze voormalige bedrijfswoningen aan te merken als 'plattelandswoning' is het mogelijk bij milieuv vergunningverlening uit te gaan van een minder kwetsbaar gebruik (bedrijfswoning in plaats van burgerwoning) en kunnen er ook omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend indien een verbouwing van de voormalige bedrijfswoning wenselijk is. Bij volledige bedrijfsbeëindiging is het gewenst om het bouwvlak in zijn geheel (maximaal 1 ha of zoveel kleiner als bestaand) om te zetten naar de bestemming ' Wonen'.

Samengevat

- bij geconstateerde bedrijfsbeëindiging wordt in dit bestemmingsplan rechtstreeks de bestemming 'Wonen' toegekend, mits dit uit milieuoogpunt ten opzichte van de omgeving toelaatbaar is;
- het agrarische bouwvlak wordt omgezet met een maximum van 1 ha naar de bestemming Wonen; daarbij wordt gekeken naar een logische begrenzing in verband met eigendom; bij grote bestemmingsvlakken Wonen (meer dan 5.000 m²) zal een bouwvlak worden opgenomen;
- bij hobbymatige agrarische activiteiten (<20 nge) wordt de bestemming 'Wonen' toegekend;
- bij omzetting wordt de bebouwing in zijn geheel (bedrijfswoning inclusief alle bedrijfsgebouwen) meegenomen;
- een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de omzetting van agrarische en niet - agrarische bedrijven naar Wonen (bij bedrijfsbeëindiging).

4.4 Wonen

4.4.1 Bestemmingsplanmethodiek

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is verschillend omgegaan met de woonbestemming en het hanteren van bouwvlakken. In principe is het niet noodzakelijk een (strak begreemd) bouwvlak op te nemen, maar kunnen de bouwregels gekoppeld worden aan het bestemmingsvlak. Hierdoor ontstaat flexibiliteit bij uitbreiding, verbouw en nieuwbouw. Dit is zeer gewenst. Er wordt geen differentiatie van bouwzones (zone hoofdgebouw, zone bijgebouw, tuin) gehanteerd. Bij hele grote percelen kan het overigens wel gewenst zijn om een bouwvlak op te nemen om te voorkomen dat bebouwing op grote afstand van elkaar komt. Clustering van bebouwing is wel gewenst. Bij bestemmingsvlakken groter dan 5.000 m² wordt daarom wel een bouwvlak opgenomen.

De bestemmingsvlakken Wonen worden conform de vigerende bestemming toegekend. Eventuele perceelsuitbreidingen door aankoop van naastgelegen grond geven in beginsel geen recht op een grotere woonbestemming. Het bestemmingsvlak 'Wonen' omvat in beginsel maximaal 1 ha, tenzij in de huidige situatie al een groter bestemmingsvlak van toepassing is. Overigens is in alle gevallen het bestaande gebruik bij omzetting, maatgevend. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied meer tot een woongebied verwordt. Met deze regeling kunnen bestaande agrarische bouwvlakken in zijn geheel naar Wonen worden omgezet en valt de bebouwing derhalve volledig in de woonbestemming.

De tot nu toe geldende bestemmingsplannen gaan uit van verschillende woninggroottes. In Buitengebied Axel en Landelijke bebouwingsconcentraties wordt uitgegaan van een woonbaar vloeroppervlak van maximaal 150 m², terwijl in Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent uitgegaan wordt van 500 m³. Op basis van het huidige Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en de Provinciale Verordening mogen woningen in het buitengebied maximaal een inhoud van 750 m³ hebben. Dit is met de wooneisen van nu, een zeer acceptabele maat en deze wordt dan ook overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de VRPZ is de maximale maat voor burgerwoningen komen te vervallen. Gemeenten mogen hier zelf inhoud aan geven. Een rechtstreeks toelaatbare inhoudsmaat van 750 m³ biedt echter voldoende mogelijkheden om een riante woning te realiseren, zonder dat daarbij het landschap teveel wordt aangetast.

Aangezien er echter de laatste jaren ook regelmatig verzoeken zijn ingediend om een grotere woning te realiseren wordt via afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om een ruimere woning van maximaal 1.250 m³ te realiseren. Dit echter wel onder stringente voorwaarden. Zo dient er een goede verhouding te zijn tussen de grootte van de woning en het perceel, er sprake te zijn van een goede stedenbouwkundige invulling en dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing.

Om alle burgers in het buitengebied dezelfde mogelijkheden te geven wordt voorgesteld om een standaard goothoogten voor burgerwoningen van 6 meter op te nemen. Indien een bestaande woning al hoger is dan geldt de regeling dat de afwijking mag worden gehandhaafd maar niet mag worden vergroot. Uitsluitend voor bestaande dijkwoningen waarvan het kleinschalig karakter behouden moet blijven en woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie met een thans bestemmingsplanmatig vastgestelde goothoogten van 4 meter wordt hiervan afgeweken.

Samengevat

- burgerwoningen worden bestemd tot Wonen; in principe wordt geen bouwvlak opgenomen, tenzij bestemmingsvlakken groter zijn dan 5.000 m²;
- bestemmingsvlakken worden conform de vigerende bestemming toegekend. Maximaal wordt per perceel 1 ha voor Wonen bestemd, tenzij al een groter vlak in het geldende bestemmingsplan was opgenomen. Bestaand gebruik is leidend;
- alle woningen mogen een inhoud van 750 m³ hebben;
- via afwijking kan worden meegewerkt aan een ruimere woning tot maximaal 1.250 m³ mits er een goede verhouding tussen de grootte van de woning en de grootte van het perceel is, er sprake is van een goede stedenbouwkundige invulling en onder voorwaarde van landschappelijke inpassing;
- een standaard gothoogten voor burgerwoningen van 6 meter hanteren met uitzondering van onder andere woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie waarvan de gothoogten in het geldende plan lager is en het ruimtelijke gezien een te grote impact zou hebben als hier verschillende gothoogtes zouden worden toegestaan.

4.4.2 Recreatiewoningen

De tot nu toe geldende bestemmingsplannen Buitengebied Axel en Landelijke bebouwingsconcentraties voorzien in een regeling voor recreatiewoningen. Deze woningen mogen uitsluitend worden gebruikt voor niet-permanente bewoning. In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is het onderscheid met burgerwoningen niet meer gemaakt. In het Omgevingsplan Zeeland is ook heel nadrukkelijk aangegeven dat in het buitengebied geen onderscheid (meer) wordt gemaakt tussen permanent of recreatief gebruik. Het laten vervallen van de regeling voor recreatiewoningen maakt vrije uitwisselbaarheid van deze functies mogelijk en betekent een vermindering van regels. Ruimtelijk gezien levert dit geen knelpunten op. Overigens worden deze woningen niet betrokken bij de taakstellingsanalyse inbreiding-uitbreiding of de bundelingsdoelstellingen per regio. In de praktijk zal dit overigens slechts om enkele woningen binnen de planperiode van 10 jaar gaan. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en recreatiewoningen. De bestaande recreatiewoningen krijgen dezelfde (bouw) mogelijkheden te geven als reguliere burgerwoningen. Bestaande recreatiewoningen mogen dan ook worden vergroot tot een maximum inhoud van 750 m³.

Samengevat

- geen onderscheid meer maken tussen recreatiewoningen en burgerwoningen in het buitengebied;
- de recreatiewoningen krijgen dezelfde mogelijkheden als burgerwoningen.

4.4.3 Voormalige agrarische bedrijven

In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is de bestemming 'Woondoeleinden, voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn Nieuwe Economische Dragers (NED's) mogelijk gemaakt in bestaande bijgebouwen (de andere geldende bestemmingsplannen kennen ook een NED-regeling, maar geen bestemming voormalig agrarisch bedrijf). De locaties in het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent die een dergelijke bestemming hebben zijn locaties die bij de herziening van het bestemmingsplan in 2005 van een agrarische naar een woonfunctie zijn omgezet. De meerwaarde hiervan is echter de afgelopen jaren niet gebleken. De regeling wordt als beperkend ervaren. In sommige gevallen worden juist initiatieven ontplooid op locaties die een reguliere woonbestemming kennen en ook een positieve weerslag op het buitengebied kunnen hebben. Daaraan kan dan geen medewerking worden verleend. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom om geen onderscheid meer te maken tussen burgerwoningen en voormalig agrarische bedrijfswoningen. NED's mogen bij alle burgerwoningen worden gerealiseerd. Dit moet wel binnen de bestaande bebouwing. In beginsel kan er dus op veel meer locaties een initiatief ontplooid worden, maar de praktijk heeft al uitgewezen dat dit erg meevalt. Daar waar initiatieven zijn kan dit nu meer gestimuleerd worden.

Samengevat

- geen onderscheid meer maken tussen voormalig agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen.

4.4.4 Plattelandswoningen

In juli 2012 is het wetsvoorstel, 'Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (plattelandswoningen)' door de Eerste Kamer aangenomen. Deze wetswijziging is per 1 januari 2013 in werking getreden. De wetswijziging bevat 2 onderdelen. Om te beginnen wordt geregeld dat het planologisch kader en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieu-effecten (geluid, geur en fijn stof). Ten tweede wordt in het wetsvoorstel specifiek ingegaan op de zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Het wetsvoorstel regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het op hetzelfde perceel aanwezige en nog functionerende agrarische bedrijf.

In het plangebied kunnen deze situaties zich mogelijk in de toekomst voordoen. Het uitsluiten van plattelandswoningen of het zonder meer toestaan van plattelandswoningen worden beiden als ver gaand en ongewenst beschouwd. Uitgangspunt is om het gebruik van bedrijfswoningen als plattelandswoning mogelijk te maken met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid zodat maatwerk kan worden geleverd.

Samengevat

- opnemen van een afwijkingsbevoegdheid om in voorkomende gevallen het gebruik van en het bouwen voor een plattelandswoning toe te staan.

4.4.5 Landgoederen

Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent biedt reeds via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om mee te werken aan het realiseren van landgoederen, voor zover deze vallen onder de ontwikkelingszone (is het gebied rondom Philippine). In het bestemmingsplan Buitengebied Axel is niet voorzien in een regeling voor landgoederen.

In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent zijn aan de vestiging van een landgoed onder andere de volgende voorwaarden gekoppeld:

- het nieuwe landgoed dient ten minste te bestaan uit een aaneengesloten oppervlakte van 6 ha;
- hiervan moet minimaal 5 ha als openbaar toegankelijk bos worden ingericht; een gedeelte mag worden vervangen door een 2x zo grote oppervlakte natuurgebied;
- er mag ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met één woning worden gerealiseerd met een inhoud van minimaal 1.500 m³ en maximaal 3.000 m³, met ten minste 2 bouwlagen en een voorgevel van minimaal 20 meter breed.

Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is daarmee stringenter dan het huidige Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Hierin geldt voor een landgoed een aaneengesloten omvang van 5 ha in plaats van 6 ha en een maximale inhoud van het landgoed is 4.500 m³. Tevens bestaat de mogelijkheid om meerdere gebouwen te realiseren, waarover de wooneenheden dan kunnen worden uitgespreid. Indien voor deze mogelijkheid gekozen wordt, geldt de voorwaarde dat voor elk extra woongebouw een hectare extra groen gerealiseerd moet worden.

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 zijn de mogelijkheden voor landgoederen verder versoepeld met betrekking tot de toegelaten functies en de minimale omvang.

Functies bij landgoederen

Naast de invulling met 'Wonen' zijn in een landgoed ook functies als 'Verblijfsrecreatie' en 'Maatschappelijk (zorg)' toegestaan.

Voor de 4 grote steden is de mogelijkheid opgenomen om in een landgoed ook Kantoorfuncties toe te staan. We vinden het echter niet gewenst om deze functie ook in landgoederen in het buitengebied toe te staan. De kantoorfuncties horen met name thuis in het stedelijk centrum Terneuzen. Voor kleinschalige kantoren zijn ook de andere kernen geschikt. Met ondernemersverenigingen/dorpsraden wordt juist gekeken of door het invullen met kantoorfuncties, een verdere leegstand binnen de centra voorkomen kan worden. Ook in verband met de bereikbaarheid van kantoren en de verkeersaantrekkende werking die deze functie met zich brengt, wordt het buitengebied hiervoor niet geschikt geacht.

Omvang landgoederen

De door de provincie ingezette nieuwe beleidslijn om bij een perceel van 1,5 ha een landgoed te mogen realiseren, vindt de gemeente ongewenst. Uitgangspunt bij landgoederen is steeds geweest dat de particuliere sector betaald voor aaneengesloten natuur- en/of landschapontwikkeling, die openbaar toegankelijk moet zijn.

Door het toestaan van landgoederen vanaf 1,5 ha - waarvan 20 % aan de openbaarheid onttrokken mag worden, met een max. gebouw van 1350 m³ - ontstaan te kleine solitaire gebieden. Dit biedt zowel vanuit ruimtelijk oogpunt maar ook vanuit maatschappelijk oogpunt, geen meerwaarde.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt bepaald dat landgoederen mogelijk zijn bij een minimale oppervlakte van 3 ha, waarvan ten hoogste 20% aan de openbaarheid mag worden onttrokken en inherent aan het provinciaal beleid een gebouw is toegelaten van maximaal 2.700 m³.

Omdat het bij landgoederen van belang is dat deze als openbaar toegankelijk gebied benut kunnen worden, is het logisch dat deze in de nabijheid van kernen/bebouwingsconcentraties worden gerealiseerd. Dit is de reden dat ook zogenaamde zoeklocaties zijn opgenomen waar landgoederen gewenst worden geacht (zie gebiedsvisiekaart). De zoekgebieden die worden voorgestaan zijn: het gebied rondom Philippine dat reeds in het huidige bestemmingsplan hiervoor is aangewezen, het gebied noord/westelijk van Axel, zoals opgenomen in het Natuur- en Landschapsplan Zuidrand Terneuzen (vastgesteld op 13 mei 2008) en als derde leent ook het dekzandgebied zich voor de vestiging van landgoederen.

De openbare toegankelijkheid vormt ook de basis om de versoepling toe te staan.

Samengevat

- voor het toepassen van de landgoederenregeling geldt dat hiervoor een minimale aaneengesloten omvang van 3 ha wordt gehanteerd; hiervan mag 20% aan de openbaarheid onttrokken worden.
- de inhoud van het te realiseren gebouw mag maximaal 2.700 m³ bedragen. Meerdere gebouwen zijn toegestaan, maar per extra gebouw dient 1 ha extra natuur- en/of landschapsonwikkeling plaats te vinden;
- Indien een groter landgoed wordt gerealiseerd, neemt de maximale omvang van bebouwing verhoudingsgewijs toe. Waarbij bij een landgoed van 5 ha, max. 4500 m³ aan bebouwing is toegestaan.
- In het landgoed mogen de functies Wonen, Maatschappelijk en Verblijfsrecreatie worden toegestaan;
- de zoeklocaties voor landgoederen zijn het gebied rondom Philippine, het gebied noord/westelijk van Axel en het dekzandgebied.

4.4.6 Ruimte voor ruimte

Het Omgevingplan biedt de mogelijkheid om door middel van sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, hiervoor in de plaats een hoogwaardige (compensatie)woning te realiseren. Uitgangspunt is dat er minimaal 500 m² aan bebouwing dan wel 0,5 ha aan glas gesloopt moet worden, om 1 woning terug te mogen bouwen.

Het maximum aantal compensatiewoningen per perceel bedraagt 3.

Steeds is uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd wordt. Dit dient te blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht aan het aspect beeldkwaliteit (streekeligen en landelijk karakter, erfinrichtings- of beplantingsplan) wordt besteed.

Verder geldt dat karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mag worden gesloopt en dat er geen belemmeringen mogen optreden voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

In het nieuwe bestemmingsplan zal de bouw van compensatiewoningen via een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Deze bevoegdheid zal in de meeste situaties kunnen worden toegepast, waarbij vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt. In de gevallen waar sprake is van een specifieke situatie die niet binnen de wijzigingsregels past – bijvoorbeeld als de sloop op een andere locatie plaatsvindt, dan waar de vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd - maar wel voldoet aan de hierboven genoemde uitgangspunten, zal een zelfstandige planologische procedure worden gevolgd.

Samengevat

- in het bestemmingsplan worden de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimteregeling via een wijzigingsbevoegdheid geregeld;

- voor specifieke situaties die niet onder de wijzigingsregels vallen, maar wel voldoen aan de hierboven genoemde uitgangspunten, kan een zelfstandige planologische procedure worden gevolgd.

4.4.7 Bijgebouwen bij burgerwoningen

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen worden per woning bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 60 m² toegestaan. Vanwege de steeds hogere eisen die worden gesteld aan de woonomgeving is ook steeds meer behoefte aan grotere bijgebouwen. Deze worden dan veelal gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren, als werktuigenberging of als relaxruimten. Aan deze eisen is invulling gegeven in de 'Beleidsregels planologische kruiemergevallen gemeente Terneuzen' en de 'Bijgebouwenregeling voor woningen in het buitengebied gemeente Terneuzen'. Deze regelingen komen op het volgende neer:

perceelsoppervlak	woninginhoud	toegestaan oppervlak bijgebouwen	voorwaarden
< 500 m ²		60 m ²	
>500 m ² <5000 m ²		90 m ²	
> 5000 m ²		120 m ²	
> 2,5ha	> 1.500m ³	375 m ²	- maximaal 300 m²/1.200 m³ per bijgebouw - maximaal 4 bijgebouwen - ruimtelijke inpassing - aansluiting bebouwingsvorm en massa bij bestaande bebouwing - concentratie bebouwing - verevening (€ 20,- per m³ boven 120 m²)

Deze beleidsregels zijn in 2011 nog herzien respectievelijk opgesteld en zijn ook in de recente komplannen opgenomen. Voorgesteld wordt om dit beleid te bestendigen. Vanwege de voorwaarden bij de regeling voor riante woningen is het nodig deze als afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Het overige kan rechtstreeks worden geregeld.

In alle bestemmingsplannen is een goothoogten van 3 meter opgenomen voor bijgebouwen. Het beleid voor kruiemergevallen regelt een daknok van 5 meter. Voorgesteld wordt om de goothoogten vast te leggen op 3 meter en de bouwhoogte op 6 meter.

Samengevat

- de huidige differentiatie in oppervlakten aan bijgebouwen bestendigen en vastleggen;
- een goothoogten van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter regelen.

4.5 Overige en nevenfuncties

4.5.1 Nieuwe Economische Dragere

Bij nieuwe economische dragere (NED) wordt de mogelijkheid geboden om invulling te geven aan kleinschalige economische activiteiten, die qua aard, schaal en gevolgen voor de omgeving, passend zijn bij het karakter van het landelijk gebied.

Door de provincie is in de partiële herziening van het Omgevingsplan 2006-2012 een versoepeling van de regeling doorgevoerd en ook in het Omgevingsplan 2012-2018 is deze versoepeling aangehouden. Aanvankelijk werd door de provincie sterk gestuurd. In een (indicatieve) lijst werd aangegeven welke functies zij toelaatbaar achtten en in welke omvang. Inmiddels is de indicatieve lijst vervangen door een voorbeeldlijst. Gemeenten kunnen deze lijst gebruiken als basis voor het formuleren van gemeentelijk beleid. Het staat gemeenten nu dus vrij om zelf een lijst op te stellen met functies die zij qua aard, schaal en gevolgen voor de omgeving passend achten bij de functie van het landelijk gebied.

Wel geldt nog steeds dat aan de realisatie van een NED, voorwaarden zijn verbonden, te weten:

- er dient te worden geïnvesteerd in het versterken van de Omgevingskwaliteit (het vereveningsprincipe is van toepassing);
- het realiseren van een NED dient in principe plaats te vinden in de bestaande omvang van de bebouwing; het Omgevingsplan 2012-2018 biedt de mogelijkheid om de bestaande bebouwing beperkt uit te breiden; beperkt wil zeggen tot maximaal 20% van de bestaande bebouwing en met een maximum van 250 m²;
- er moet worden voldaan aan de normen die de Wet milieubeheer stelt en de eisen die de waterbeheerder stelt aan de afvalwaterlozing;
- het initiatief mag niet leiden tot onevenredige gevolgen voor natuur en landschap en/of een onevenredige toename van de mobiliteit; voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- het initiatief mag niet leiden tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- de mogelijkheid tot het realiseren van een NED is voorbehouden aan bebouwing op agrarische bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied.

De versoepeling biedt de gemeente dus mogelijkheden, maar ook verantwoordelijkheden. Er dient een goede afweging te komen, waar welke functie toelaatbaar wordt geacht. Tevens dient daarbij goed overwogen te worden of de functie nog acceptabel is in het landelijk gebied, dan wel dat bijvoorbeeld vestiging op één van de bedrijventerreinen een betere optie is.

Op basis van bovenstaande en gebaseerd op de huidige lijsten die in Terneuzense bestemmingsplannen zijn opgenomen dan wel verzoeken die de afgelopen jaren zijn ontvangen, is een gemeentelijke indicatieve lijst opgesteld. Deze lijst is opgenomen in bijlage 6.

Wanneer er in de toekomst een functie wordt aangevraagd die naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbaar zijn met de in de lijst genoemde functies, kan hier eveneens aan worden meegewerkt. In principe zijn als vervolgvacatures (dus bij woningen) uitsluitend categorie 1 en 2-bedrijven mogelijk. Indien een categorie 3-bedrijf vanwege de specifieke uitvoering gelijkgesteld kan worden met een categorie 2 dan kan deze ook worden gerealiseerd. Bij het bestemmingsplan zal een Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gevoegd op basis waarvan de categorie bepaald kan worden.

Tevens wordt voorgesteld om uitsluitend bij nevenfuncties - dus gelieerd aan een agrarisch bedrijf - beperkte nieuwbouw (maximaal 20% bovenop de bestaande bebouwing en met een maximum van 250 m²) toe te staan.

Functies met een grote verkeersaantrekkende werking zijn in de lijst van toelaatbare NED-functies uitgesloten bij 'Wonen'. Ook in het Omgevingsplan 2012-2018 is opgenomen dat de capaciteit van het bestaande wegennet bepalend is voor het toestaan van een NED.

Procedure NED

Tot op heden was het zo dat voor een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf een gemakkelijkere procedure (binnenplanse vrijstelling) kon worden toegepast dan wanneer er sprake is van een vervolgvacature.

Voorgesteld wordt om dit verschil in het nieuwe bestemmingsplan op te heffen. Voor beiden kan dan via de binnenplanse afwijkingsregels worden meegewerkt.

Aan de afwijkingsregels worden voorwaarden verbonden, zoals die ook zijn opgenomen in het provinciale beleid. Dus onder meer geen milieu-beperking voor de omliggende percelen/bedrijven, geen onevenredige toename van de mobiliteit etc.

Tevens geldt, net zoals nu, dat met betrokkenen een overeenkomst zal worden gesloten, waarin de investering in de omgevingskwaliteit en de landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd.

Samengevat

- de gemeente stelt zelf een lijst op van functies welke zij als Nieuwe Economische Draggers qua aard, schaal en gevolgen passend achten in het landelijk gebied (zie bijlage 6);
- bij de bestemming 'Wonen' zijn vervolgvactiteiten tot maximaal milieu-categorie 2 toelaatbaar;
- bij nevenfuncties bestaat de mogelijkheid om - via afwijking - beperkte nieuwbouw ten behoeve van een NED toe te staan; beperkt is maximaal 20% bovenop de bestaande bebouwing met een maximum van 250 m².

4.5.2 Seizoensarbeid

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen ten behoeve van het huisvesten van seizoensarbeiders. Via de regeling Nieuwe Economische Draggers wordt de mogelijkheid geboden om bij agrarische (fruitteelt)bedrijven een groepsaccommodatie te realiseren in bestaande bebouwing. Deze regeling kan uitkomst bieden voor de huisvesting van seizoensarbeiders voor het eigen bedrijf. Aanvullend daarop kunnen voor de piekperiode tijdelijk kampeermiddelen worden toegestaan. Hiervoor geldt de regeling zoals omschreven bij minicampings

Samengevat

- huisvesting van seizoensarbeiders mogelijk maken via regeling Nieuwe Economische Draggers;
- aanvullend daarop de regeling voor minicampings (zie 4.5.4) van toepassing verklaren.

4.5.3 Mantelzorg

De 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen' kent een regeling voor mantelzorg. Deze houdt in dat mantelzorg in principe binnen de woning is toegestaan en in overeenstemming is met de bestemming. Het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg is niet zonder meer toegestaan. Per perceel is maximaal 1 (vrijstaand) bijgebouw als mantelzorgwoning onder voorwaarden mogelijk. In geval van losse woonunits dient een goed woon- en leefklimaat aangetoond te worden en een zorgindicatie of doktersverklaring te worden overgelegd. Als de mantelzorgbehoefte is geïndigd dan dient de bebouwing conform de geldende bestemming te worden gebruikt danwel dient de unit binnen 6 maanden van het perceel te zijn verwijderd. In geval de oppervlakte van het bijgebouw ontoereikend is mag de oppervlakte bijgebouwen met maximaal 30 m² wordt verruimd tot maximaal 90 m². Gelet op hetgeen vermeld in 4.4.7 kan hiervan alleen sprake zijn bij percelen kleiner dan 500 m². Dit beleid is recentelijk (2011) vastgesteld. Voorgesteld wordt om dit beleid te bestendigen en hiervoor in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Rechtstreeks toelaatbaar stellen is vanwege de voorwaarden niet mogelijk.

Samengevat

- het bestaande beleid bestendigen en in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opnemen voor mantelzorg in bijgebouwen.

4.5.4 Minicampings

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen zijn onder van elkaar verschillende voorwaarden op agrarische bouwvlakken mogelijkheden voor minicampings tot 15 kampeermiddelen. In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent mogen ook op voormalig agrarische bedrijven minicampings worden gerealiseerd.

Ten behoeve van bebouwing voor sanitaire voorzieningen was in het bestemmingsplan Buitengebied Axel geen specifieke regeling opgenomen, anders dan de bouwmogelijkheden van het agrarische bouwvlak. In Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent was bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk tot 50 m² of met vrijstelling tot 150 m².

Het nieuwe provinciaal beleid maakt 25 eenheden mogelijk waarvan maximaal 20 procent van de standplaatsen, als permanente eenheid mag worden gebruikt. Dit betekent dat er maximaal 5 permanente standplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

In het nieuwe bestemmingsplan kunnen 25 kampeereenheden met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Deze mogen gerealiseerd worden binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak. Bij een minicamping is een sanitaire voorziening noodzakelijk en soms ook een recreatieruimte gewenst. Uitgangspunt is dat deze functies in bestaande bebouwing dienen plaats te vinden. Indien hiertoe niet de mogelijkheid bestaat dan kan gekozen worden om nieuw te bouwen voor deze nevenfunctie. Vanwege clustering van vaste bebouwing is het wel gewenst om sanitaire voorzieningen danwel recreatieruimten binnen het bouwvlak te realiseren. Voorgesteld wordt een maximale oppervlakte van 250 m² aan nieuwbouw voor deze voorzieningen op te nemen. Hierbij wordt aangesloten bij het nieuwe beleid zoals dat ook voor NED's in het Omgevingsplan 2012-2018 is opgenomen.

Bij burgerwoningen worden minicampings niet toelaatbaar geacht. Een uitzondering wordt gemaakt voor die locaties waar de minicamping is gestart als neventak bij een agrarisch bedrijf. De minicamping kan in dergelijke gevallen worden voortgezet zonder koppeling met een agrarisch bedrijf. Uitbreiding van deze minicampings bij burgerwoningen wordt niet mogelijk gemaakt.

Bij het realiseren danwel het uitbreiden van een minicamping geldt als voorwaarde dat deze steeds goed landschappelijk ingepast moet worden.

Samengevat

- minicampings met afwijkingsprocedure toelaatbaar op of direct aansluitend aan agrarische bouwvlakken tot 25 eenheden; hiervan mag maximaal 20% als permanente standplaats worden ingericht;
- sanitaire voorzieningen en recreatieruimten in principe in bestaande bebouwing; indien nieuwbouw noodzakelijk is dan kan via afwijking worden meegewerkt, mits binnen het agrarisch bouwvlak en tot maximaal 250 m²;
- minicampings zijn niet mogelijk bij burgerwoningen tenzij gestart als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf; uitbreiding van het aantal kampeereenheden is bij burgerwoningen niet mogelijk;
- bij nieuwe danwel uitbreiden van een minicamping geldt als voorwaarde dat deze goed landschappelijk ingepast moet worden.

4.5.5 Landschapscampings

Binnen de gemeente is één bestaande landschapscamping aanwezig aan de Koning Willem-III-weg. Er zijn de laatste jaren geen nieuwe verzoeken ontvangen. Reden hiervoor was dat aan het realiseren van een landschapscamping veel voorwaarden verbonden waren. Landschapscampings zijn eveneens niet meer opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Er worden geen nieuwe landschapscamping meer mogelijk gemaakt.

Samengevat

- de bestaande landschapscamping wordt positief bestemd;
- er wordt geen regeling voor nieuwe landschapscampings in het bestemmingsplan opgenomen.

4.5.6 Windturbines

De windmolens in de Koegorspolder zijn gerealiseerd op basis van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze planherziening worden de bestaande grootschalige windmolens in het als zodanig aangemerkte concentratiegebied positief bestemd. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent zijn enkele bestaande solitaire windturbines positief bestemd. Nieuwe solitaire windturbines of kleinschalige windturbineparken zijn daarin expliciet niet mogelijk gemaakt als gevolg van het ontbreken van voldoende maatschappelijk draagvlak.

Wel is in 2005 door de gemeenteraad ingestemd met de beleidsnotitie 'Kleine windturbines' zoals die Zeelandbreed is opgesteld. In het landelijk gebied zijn wiekturbines en overige turbines in specifieke situaties toelaatbaar. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stond windturbines tot een tiphoogte van 15 meter toe. In de nieuwe verordening (VRPZ) is de tiphoogte verruimd naar 20 meter. Dienovereenkomstig worden in het nieuwe bestemmingsplan kleine windturbines met een maximale tiphoogte van 20 meter, rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen het agrarisch bouwvlak en bij niet-agrarische bedrijfspercelen. Het maximaal aantal dat bij agrarische bedrijven rechtstreeks toelaatbaar wordt geacht, is 3.

Bij Wonen en andere niet-agrarische percelen wordt uitsluitend via afwijking medewerking verleend aan maximaal 1 kleine windturbine per bouwperceel.

De gemeente Terneuzen is gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegveld Woensdrecht hetgeen betekent dat de tiphoogte van windturbines niet hoger mag zijn dan 113 meter ten opzichte van NAP (Rarro). Nieuwe windturbines met een dergelijke hoogte worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Samengevat

- bestaande windmolens in de Koegorspolder worden als zodanig bestemd;
- bestaande positief bestemde solitaire windmolens als zodanig bestemmen;
- kleine windturbines (< 20 meter) worden op agrarische bouwvlakken rechtstreeks toegestaan, met een maximum van 3 turbines per bouwperceel of bouwvlak;
- kleine windturbines (< 20 meter) worden bij woningen en niet-agrarische bedrijfspercelen via een afwijkingsregeling toegestaan;
- het radarverstoringsgebied van vliegveld Woensdrecht heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.6 Bedrijven

4.6.1 Niet-agrarische bedrijven

In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is uitsluitend voor 'Bedrijven' een bestemmingsvlak en geen bouwvlak opgenomen. De oppervlakte per bedrijf is vastgelegd in een aparte bijlage. In het bestemmingsplan Buitengebied Axel alsmede in het bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentratie is voor bedrijven expliciet een bouwvlak opgenomen met daarbij een toegesplitst bebouwingspercentage.

De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent biedt nog enige mate van flexibiliteit en daarom wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij deze regeling.

Overigens is de 'flexibiliteit' beperkt. Op grond van het Omgevingsplan 2012-2018 en de nieuwe VRPZ mag aan bestaande niet-agrarische activiteiten slechts eenmalig een beperkte uitbreidingsmogelijkheid (circa 20%) worden verstrekt. Daaraan is tevens de voorwaarde gekoppeld dat de bedrijfsactiviteiten goed landschappelijk moeten worden ingepast en tevens is het vereeningsprincipe van toepassing.

Om eveneens een 'makkelijker' uitwisseling van bedrijven mogelijk te maken, wordt voorgesteld om naast de huidige bedrijfsfunctie, ook andere bedrijven mits vallend onder de milieucategorie 1 en 2, ter plaatse mogelijk te maken. Een bedrijvenlijst zal bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Er wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om ook een vergelijkbaar bedrijf ter plaatse toe te laten.

Niet-agrarische bedrijvigheid is primair niet aan het buitengebied toegedacht. De ruimtelijke uitstraling op het buitengebied moet zo beperkt mogelijk blijven. In de bestaande plannen is per bedrijf de goothoogte bepaald en vastgelegd. Om voor dergelijke bedrijven zoveel mogelijk eensluidende voorschriften te hanteren wordt voorgesteld dit te standaardiseren. Er wordt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter vastgelegd. Als in de geldende situatie al een hogere hoogte van toepassing is dan wordt deze uiteraard wel gerespecteerd (bestaande maten regeling).

Samengevat

- voor bestaande niet-agrarische bedrijven wordt een bestemmingsvlak zonder bouwvlak opgenomen; de maximum oppervlakte wordt via de planregels vastgelegd;
- uitbreidingsmogelijkheid van 20% wordt opgenomen via afwijking (indien binnen bestemmingsvlak wordt uitgebreid) danwel via wijziging (als buiten bestemmingsvlak wordt uitgebreid);
- de functie wordt per perceel concreet vastgelegd; bij bedrijfsbeëindiging mogen via ontheffing andere bedrijven zich vestigen tot maximaal categorie 1 of 2;
- er wordt een standaard goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter opgenomen.

4.6.2 Semi-agrarische bedrijven

De landelijke standaard (SVBP2008) die voor bestemmingsplannen is opgesteld, kent geen bestemming 'semi-agrarisch' meer.

Voor semi-agrarische bedrijven, zoals loonbedrijven, geldt dat deze veelal vergelijkbaar zijn met een 'gewoon' bedrijf. Deze zullen in het bestemmingsplan dan ook onder de bestemming 'Bedrijf' worden geschaard. Ook in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is deze lijn reeds ingezet. Semi-agrarische bedrijven hebben derhalve vergelijkbare uitbreidingsmogelijkheden als de overige niet-agrarische bedrijven.

In de gemeente zijn enkele bedrijven aanwezig waar naast de agrarische bedrijfstak eveneens een loonbedrijf aanwezig is. Uitgangspunt is dat als de agrarische component 'overheerst' aan deze bedrijven de bestemming 'Agrarisch' wordt toegekend.

Overigens geldt voor beide bedrijfstakken dat uitsluitend de bouwmogelijkheden zoals die onder de bestemming 'Agrarisch' zijn opgenomen, kunnen worden toegepast.

Samengevat

- semi-agrarische bedrijven zoals loonbedrijven en hoveniers worden als 'Bedrijf' bestemd;
- daar waar loonbedrijven als neventak worden uitgeoefend en de agrarische component overheerst zal de bestemming 'Agrarisch' worden toegekend.

Hoofdstuk 5 Sectorale toetsen

5.1 PlanMER

Planmer-plicht

Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen biedt ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische bedrijven. Daarbij gaat het onder andere om ontwikkelingsruimte voor grondgebonden veehouderijen en om uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande intensieve veehouderijen. De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van veehouderijbedrijven is in het kader van de milieuvergunning vanaf een bepaalde omvang mer- of mer-beoordelingsplichtig. Deze mer-(beoordelings)plicht is afhankelijk van het aantal dieren waarop het initiatief betrekking heeft. Voor een bestemmingsplan voor het buitengebied is in veel gevallen sprake van een planmer-plicht. Conform wet- en regelgeving en jurisprudentie dient bij de beoordeling of sprake is van een planmer-plicht ook rekening te worden gehouden met onbenutte ruimte die wordt overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen en eventuele afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. Door de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen biedt is het mogelijk dat in bepaalde gevallen bij toekomstige uitbreidingen drempelwaarden uit het Besluit mer zullen worden overschreden, waarmee het bestemmingsplan het kader vormt voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan Buitengebied sprake van een planmer-plicht. Daarnaast kan niet op voorhand worden uitgesloten dat het bestemmingsplan significante negatieve effecten op Natura 2000 heeft. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is, leidt dit automatisch tot een planmer-plicht.

Doel en procedure planMER

Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van in dit geval een bestemmingsplan. De resultaten van deze beoordeling worden vastgelegd in een milieueffectrapport dat tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De reikwijdte en het detailniveau van een planMER is afhankelijk van het abstractieniveau van het plan. In een planMER:

- wordt voor alle milieuaspecten systematisch ingegaan op de huidige situatie en de eventuele autonome ontwikkelingen (referentiesituatie);
- wordt nagegaan of en in welke mate de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt effect heeft op de diverse milieuaspecten en welke maatregelen mogelijk zijn om deze effecten te voorkomen.

De planmer-procedure bestaat uit de volgende stappen:

- openbare kennisgeving opstellen planMER en bestemmingsplan;
- raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMER;
- opstellen planMER en ontwerpbestemmingsplan;
- terinzagelegging planMER met ontwerpbestemmingsplan;
- toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
- vaststelling bestemmingsplan: het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het planMER bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen is een Notitie reikwijdte en detailniveau opgesteld (zie bijlage 7). Met deze notitie zijn de overlegpartners geraadpleegd over de opzet van het planMER en de aanpak van de sectorale onderzoeken. Het planMER is vastgelegd in een separaat rapport dat samen met het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het planMER is daarnaast ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r. Het planMER zoals aangeboden aan de Commissie voor de m.e.r. is opgenomen in bijlage 12. Het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. is opgenomen in bijlage 13. De Commissie signaleert een aantal tekortkomingen. In het toetsingsadvies spelen met name de effecten op Natura 2000 een belangrijke rol. In bijlage 14 is een notitie opgenomen waarin is gemotiveerd op welke wijze is omgegaan met de punten uit het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.

Reacties reikwijdte en detailniveau

Er is een aantal reacties ingediend op de Notitie reikwijdte en detailniveau. Hieronder wordt puntsgewijs een beknopt overzicht gegeven van de inhoud van de binnengekomen reacties en de wijze waarop hiermee in het planMER wordt omgegaan:

- er zijn recentere gegevens beschikbaar voor de achtergronddepositie en kritische depositiewaarden binnen Natura 2000; bij de beschrijvingen in het planMER/de passende beoordeling zal gebruik worden gemaakt van de meest actuele gegevens;
- ontwikkelingsruimte veehouderijen in relatie tot Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018: het planMER sluit aan bij de keuzes die in het ontwerpbestemmingsplan worden gemaakt. De wijze waarop wordt omgegaan met ontwikkelingsruimte voor intensieve veehouderijen en intensieve/grondgebonden neventakken wordt in het bestemmingsplan gemotiveerd. Het planMER is op dit punt volgend;
- specifiek aandacht voor de milieusituatie ter plaatse van de veehouderijen in Westdorpe, waar de agrarische bedrijven op korte afstand van de woonbebouwing zijn gelegen: het planMER geeft inzicht in de gevolgen van de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt. Het detailniveau sluit aan bij de niveau van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat op het niveau van het plangebied of delen daarvan uitspraken worden gedaan over de te verwachten milieueffecten. Op perceelsniveau zal er waar relevant bij toekomstige initiatieven een nadere afweging plaats moeten vinden.

Resultaten en conclusies planMER

Uit de beschrijvingen en beoordelingen in het planMER blijkt dat effecten van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan Buitengebied over het algemeen beperkt zijn. Voor vrijwel alle milieuthema's kan zonder meer worden aangetoond dat geen knelpunten ontstaan in relatie tot de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de sectorale toetsingskaders gelden. Waar relevant is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat geen negatieve milieueffecten optreden. Uit het planMER blijkt verder dat met de zonering die is opgenomen in het bestemmingsplan, de bouw mogelijkheden die daaraan zijn gekoppeld en de voorwaarden en uitgangspunten die daarbij in acht dienen te worden genomen, op een goede manier invulling is gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Effecten op Natura 2000

Het belangrijkste inhoudelijke aandachtspunt in relatie tot de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan vormt het thema stikstofdepositie en de gevolgen daarvan voor Natura 2000. Conform het Besluit milieueffectrapportage en jurisprudentie dient bij de effectbeschrijvingen in een planMER uit te worden gegaan van de maximale ontwikkelingsruimte die het bestemmingplan biedt. Uit de passende beoordeling volgt dat bij een maximale invulling van de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied significante negatieve effecten als

gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. De bouwmogelijkheden voor de veehouderijen zijn daarbij maatgevend. Als gevolg van de overige ontwikkelingen (waaronder neven- en vervolgfuncties) zijn geen relevante effecten op Natura 2000 te verwachten.

Bij een maximale invulling van de ontwikkelingsruimte voor veehouderijen is sprake van een forse toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Het volledig uitsluiten van significante negatieve effecten binnen het bestemmingsplan Buitengebied is alleen mogelijk met een ingrijpende aanpassing van de bestemmingsregeling. Dit zou een vergaande beperking betekenen ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen. De maximale invulling van alle bouwmogelijkheden is een theoretische situatie. Het bestemmingsplan biedt ontwikkelingsruimte en flexibiliteit, die binnen de planperiode slechts voor een deel zal worden benut. Uit de doorrekening in het planMER van een realistisch ontwikkelingsscenario (op basis van CBS-gegevens) voor de veehouderijen blijkt dat de effecten op Natura 2000 in de praktijk beperkt zullen blijven. De grootste berekende toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 bedraagt in dit realistische ontwikkelingsscenario minder dan 3 mol / ha / jaar (op het in Vlaanderen gelegen gebied Polders). Door gebruik te maken van saldering kan deze toename volledig worden gecompenseerd. Dit betekent dat het saldo dat vrijkomt door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van een of meerdere veehouderijen (bij voorkeur op zo kort mogelijk afstand van de gevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden), wordt benut om de uitbreiding van andere veehouderijen mogelijk te maken. Een dergelijke saldering kan buiten het bestemmingsplan om plaatsvinden. Ieder toekomstig initiatief met mogelijke negatieve gevolgen dient te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet. Op dit moment wordt op nationaal niveau in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in overleg met alle betrokken partijen gewerkt aan een pakket van maatregelen. Volgens planning zal de PAS begin 2014 in werking treden. Met het in werking treden van de PAS (en het treffen van de daaraan gekoppelde maatregelen) ontstaat uitbreidingsruimte voor veehouderijen.

In de notitie in bijlage 14 is nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente Terneuzen aankijkt tegen de uitkomsten van de passende beoordeling in relatie tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Wijziging Natuurbeschermingswet

In het planMER is een vergelijking gemaakt met het bestaand gebruik (de feitelijk aanwezige dieraantallen). Na afronding van het planMER en de toetsing door de Commissie voor de m.e.r. is op 25 april 2013 met het permanent worden van de Crisis en Herstelwet artikel 19 kd van de Natuurbeschermingswet gewijzigd. Deze wijziging is relevant voor de wijze waarop in een passende beoordeling in het kader van een bestemmingsplan wordt omgegaan met het 'bestaand gebruik'. Het gewijzigde artikel biedt mogelijk ruimte om in de passende beoordeling een vergelijking te maken met de bouwmogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden. Bij een vergelijking van juridisch-planologische kaders kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000 als gevolg van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen worden uitgesloten. In de notitie in bijlage 14 is ingegaan op de consequenties van de wijziging van de Natuurbeschermingswet voor de uitgevoerde passende beoordeling.

5.2 Natuur

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies.

De begrenzing van de EHS is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de bijbehorende Verordening Ruimte Provincie Zeeland. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met de EHS. De wijzigingen van de EHS-begrenzing worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Natuurbeheerplan Zeeland. Het plan wordt jaarlijks geactualiseerd.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarroond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarroond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarroond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de eerste twee gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de landschapsgezichten vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones van de Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregeen.

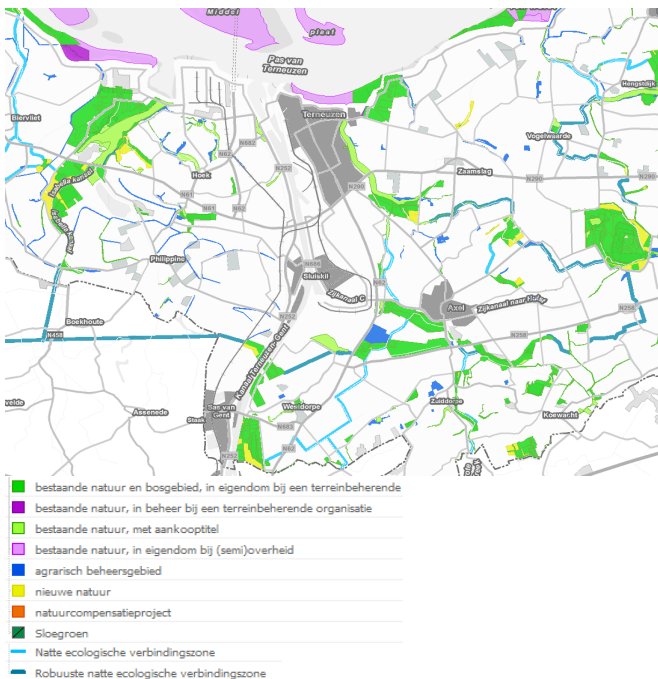
Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Westerschelde & Saeftinghe en Canisvlief.

Ook buiten het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn nader beschreven in bijlage 8.

In het plangebied zijn ook diverse EHS-gebieden en verbindingszones gelegen.



Figuur 5.1. Ecologische Hoofdstructuur 2012 (bron: geoweb provincie Zeeland)

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van de Natuurwaardenkaart van Terneuzen (Waardenburg, 2012) en aanvullende verspreidingsgegevens (www.waarneming.nl).

Vaatplanten

De extensief beheerde dijken en slootkanten in het buitengebied bieden groeiplaatsen aan soorten als rapunzelklokje, wilde marjolein, bijenorchis en hondskruid.

Natuurgebieden en met name de (oude) kreekrestanten zijn bijzonder waardevol, in verband met het voorkomen van zeldzaamheden als kruipend moerasscherm en diverse soorten orchideeën, zoals brede orchis, gevlekte orchis, rietorchis en moeraswespenorchis. Voorbeelden zijn de Braakman en Canisvlief. Bossen en struwelen zijn slechts van beperkt belang voor beschermde flora. De grote keverorchis kan als bosplant worden aangeduid, maar de soort groeit ook in open, grazige situaties. In de bomen komt ook maretak voor.

Vogels

In de plantsoenen en groenstroken komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de buizerd, kraai en grote bonte specht. De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Binnen de gemeente Terneuzen zijn tien soorten broedvogels te verwachten waarvan de nestplaats jaar rond beschermd is. Het gaat hierbij met name om uilen en roofvogels maar ook om gierzwaluw, roek en huismus.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn.

Van vier soorten strikt beschermde grondgebonden zoogdieren is het recente voorkomen in de gemeente Terneuzen bekend: waterspitsmuis, veldspitsmuis, steenmarter en eekhoorn. Van de twee soorten spitsmuizen is het voorkomen van de veldspitsmuis bijzonder, aangezien de soort elders in Nederland zeer zeldzaam is.

De bomen en bebouwing kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De groenstroken en waterpartijen kunnen daarnaast fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een migratieroute van vleermuizen. In de gemeente Terneuzen is recentelijk het voorkomen van acht soorten vleermuizen bekend. Het betreft voor een deel soorten die het gehele jaar aanwezig zijn in een min of meer permanente omgeving, waaronder gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Daarnaast betreft het soorten zoals de ruige dwergvleermuis en de meervleermuis die door het gebied migreren en niet het gehele jaar even talrijk zijn.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen, in kelders en als voortplantingsplaats in de waterpartijen.

In de gemeente Terneuzen komen drie strikt beschermde soorten amfibieën voor: de kamsalamander, de alpenwatersalamander en de rugstreeppad. Deze soorten komen verspreid voor, maar worden in hun voorkomen beperkt door het al dan niet aanwezig zijn van geschikte voortplantingswateren (krekens, poelen, drinkputten, geïsoleerde sloten) en geschikt landbiotoop en overwinteringsbiotoop in de vorm van extensief beheerde graslanden, kleinschalige landschapselementen als hagen en bos(randen).

Vissen

Binnen de gemeente is een grote diversiteit aan wateren te vinden, variërend van geïsoleerd gelegen poelen tot sloten, vaarten, krekens en weelen (wielen). De saliniteit varieert van zoet tot brak. In deze wateren komen een aantal beschermde soorten voor; kleine modderkruiper, brakwatergrondel en paling.

Overige soorten diercategorieën

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.1. Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

			nader onderzoek nodig bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
Vrijstellings- regeling Fw	tabel 1	grote kaardenbol, brede wespenorchis, zwanenbloem en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
Ontheffings- regeling Fw	tabel 2	rapunzelklokje, wilde marjolein, bijenorchis, hondskruid, maretak, brede orchis, gevlekte orchis, rietorchis en moeraswespenorchis eekhoorn, steenmarter kleine modderkruiper, paling en brakwatergrondel alpenwatersalamander	ja
	tabel 3	bijlage 1 AMvB waterspitsmuis, veldspitsmuis	ja
		bijlage IV HR kruipend moerasscherm alle vleermuizen rugstreeppad, kamsalamander	ja
	vogels	cat. 1 t/m 4 boomvalk, buizerd, kerkuil, ransuil, slechtvalk, sperwer,	ja

			steenuil, roek, gierzwaluw en huismus	
--	--	--	--	--

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Hoewel het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden er wel ontwikkelingsmogelijkheden geboden. In dat kader is ook een planMER opgesteld. In het planMER is onderzocht of er als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden negatieve effecten op Natura 2000 en de EHS zullen optreden. Deze effecten hebben betrekking op vernietiging, versnippering, verandering waterhuishouding, verstoring en vermeting/verzuring (zie paragraaf 5.1).

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Het bestemmingsplan biedt echter wel toekomstige ontwikkelingsruimte. Hieronder is aangeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Fw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- Voorafgaand aan een ontwikkeling dient nagegaan te worden of sprake is van potentieel leefgebied voor de tabel 2 en 3 soorten en broedvogels met vaste nesten. In dat geval is nader veldonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het onderzoeksseizoen, dat over het algemeen tussen maart en oktober ligt.

De toekomstige ontwikkelingen vinden hoofdzakelijk plaats op of direct in de buurt van de bestaande bouw kavels. Plaatselijk kan dit leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, zoals aantasting van vaste nestplaatsen van broedvogels of aantasting van het leefgebied van beschermde vissen. Overtreding van de Fw moet echter worden voorkomen door deze effecten te mitigeren en/of compenseren. Indien dit niet mogelijk is, kan het wel voorkomen dat gewenste ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden of dat plannen aangepast moeten worden.

5.3 Geluid

Beleid en normstelling

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt binnen zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen én voor deze objecten niet eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, een projectbesluit is genomen of een vrijstelling is verleend ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dan dient voor deze objecten een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ook dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien een bestemmingsplan de aanleg van nieuwe of het wijzigen van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek mag ook na de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd in het geval de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, de aanleg of wijziging van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen pas mogelijk is nadat een wijzigings- of uitwerkingsplan is vastgesteld.

Onder geluidsgevoelige objecten worden verstaan: (bedrijfs)woningen, woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonboten, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven (het begrip geluidsgevoelige objecten is aangepast aan de wetswijzigingen in 2012 (Wet geluidhinder en Wet milieubeheer)).

Voorts heeft de Provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 ook verblijfsrecreatie, zoals campings en bungalowparken, niet zijnde minicampings, als geluidsgevoelige objecten aangemerkt.

Na realisatie van de aanpassingen aan de N61 zal voor deze weg de Wet milieubeheer van toepassing zijn en worden er geluidproductieplafonds vastgesteld.

Verder geldt dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening geluidszones rond gezoneerde industrieterreinen op de verbeelding moeten worden vastgelegd.

Onderzoek

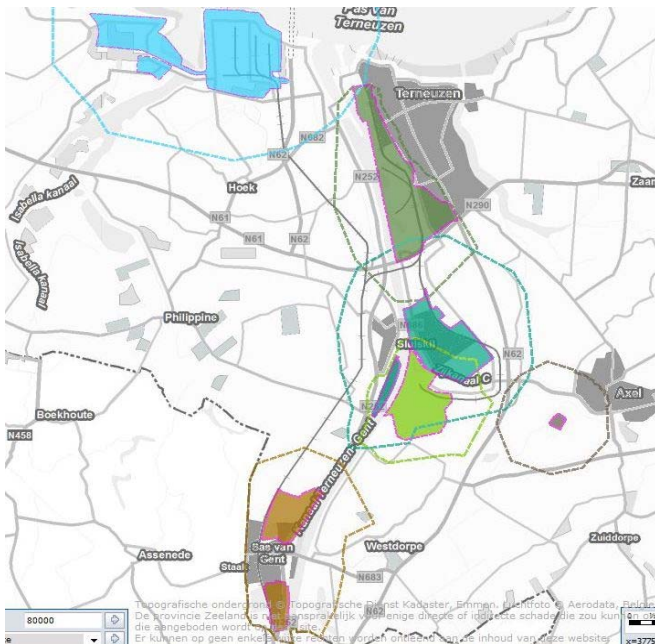
Binnen het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten rechtstreeks mogelijk gemaakt. Ook voorziet het plan niet in de mogelijkheid tot het aanleggen van nieuwe of het wijzigen van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen. Indirect biedt het plan wel mogelijkheden om nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren. Het gaat hierbij om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij het aantal wooneenheden kan worden uitgebreid (artikel 58.3.5), de realisering van nieuwe landgoederen (artikel 60.3) en woningen die gerealiseerd kunnen worden in het kader van de ruimte-voor ruimte regeling (artikel 60.5), waarbij woningen worden toegestaan ter compensatie van te slopen bestaande bebouwing. Voor deze gevallen geldt dat een zogenaamd wijzigingsplan moet worden vastgesteld. Het vorenstaande betekent dat er thans geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd en dat voor de indirect mogelijke nieuwe geluidsgevoelige objecten pas akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden op het moment dat een wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Mocht uit het akoestisch onderzoek voor een wijzigingsplan blijken dat de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden en maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen op stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële bezwaren stuiten, dan bestaat de mogelijkheid de gemeente te verzoeken een hogere waarde vast te stellen dan wel beroep te doen op de reeds vastgestelde besluit hogere waarden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent. Laatstgenoemd besluit is destijds genomen om 15 nieuwe agrarische dienstwoningen te kunnen realiseren. Het is toegestaan om deze hogere waarden ook aan te wenden voor uitbreiding van het aantal wooneenheden bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, landgoederen en woningen die gerealiseerd worden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, voor zover deze binnen het plangebied liggen van het (oude) bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent.

Verder liggen binnen de gemeente Terneuzen zes gezoneerde industrieterreinen, te weten:

- industrieterrein Terneuzen-West/Logistiek Park;
- industrieterrein Oostelijke Kanaaloevers/Mr. F.J. Haarmanweg-Driewegen;
- industrieterrein Axelse Vlake II;
- industrieterrein Poel- en Ghellinckpolder;
- industrieterrein Sluiskil-Oost/Stroodorp-Oost;
- industrieterrein c.q. motorcrossterrein Lageweg Axel.

Figuur 5.2 geeft een overzicht van de terreinen met de bijbehorende geluidzones.



Figuur 5.2. Geluidszones

De geluidszones van de industrieterreinen liggen gedeeltelijk binnen het plangebied. Binnen deze geluidszones zijn nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan. De geluidszones zijn middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de normstelling ten aanzien van geluid. Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.4 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risico relevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. Per 1 augustus 2012 zijn ook de veiligheidsafstanden uit het Basisnet spoor toegevoegd aan de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit externe veiligheid (Bevb) geldt enkel voor aardgas en aardolieproducten. Voor andere leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3- categorie.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe

veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Terneuzen heeft in 2005 een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. Het doel van dit beleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen:

- brongericht beleid: hiermee worden de oorzaken van risico's aangepakt door vergunningverlening en handhaving;
- omgevingsgericht beleid: door ruimtelijke inrichtingsmaatregelen zorgt de gemeente voor een zo veilig mogelijke leefsituatie;
- rampenbestrijding: hierbij gaat het om de voorbereiding op de (bestrijding van) calamiteiten.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In en grenzend aan het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen aanwezig. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van deze inrichtingen.

Tabel 5.2a. Risicovolle inrichtingen

inrichting	type	PR10 ⁶ contour	invloedsgebied GR	bijzonderheden
1. Tankstation Lippens	BEVI	45 m	150 m	
2. Texaco Biervliet	BEVI	45 m	150 m	
3. Pluimveehouderij v. Wijk	BEVI	20 m/30 m	< Oriëntatiewaarde	2 propaantanks
4. Total Axel	BEVI	45 m	150 m	
5. AVIA Sas v. Gent	BEVI	45 m	150 m	
6. Fina Benzinestation	BEVI	45 m	150 m	
7. Total Zaamslag	BEVI	45 m	150 m	
8. Martens Brandstoffen	BEVI	45 m	150 m	
9. Cargill BV	BEVI BRZO	*	<Oriëntatiewaarde	
10. YARA Sluiskill	BRZO	*	0,08 Oriëntatiewaarde	x
11. DOW	BRZO	1.450 m	<Oriëntatiewaarde	
12. Katoennatie	BRZO	*	<Oriëntatiewaarde	
13. ICL-IP	BEVI BRZO	*	<Oriëntatiewaarde	
14. Electra Winds	BRZO	*	<Oriëntatiewaarde	
15. Rosier Nederland	BRZO	120 m*	<Oriëntatiewaarde	
16. Oiltanking Terneuzen	BRZO	600 m	<Oriëntatiewaarde	
17. Bertschi BV	risicovolle inrichting	*	<Oriëntatiewaarde	
18. Decoplant DOW	risicovolle inrichting	*	geen sprake van een groepsrisico	De personen- dichtheid is

				hiervoor te laag
19. Pompstation Braakman	risicovolle inrichting	0 m	geen sprake van een groepsrisico	De personen-dichtheid is hiervoor te laag
20. Lehnkering	risicovolle inrichting	*	1400 m	
21. Station Emplacement Sas van Gent	BEVI	*	8,1 maal de oriëntatiewaarde	o.b.v. bijlagenboek Sas van Gent
22. Gasstation Koegors/Zelzate	risicovolle inrichting	25 m op basis van risicokaart / 0 m op basis van QRA	geen sprake van een groepsrisico	De personen-dichtheid is hiervoor te laag
23. Vos Silo Logistics/Ravago	risicovolle inrichting	*	<Oriëntatiewaarde	
24. Air Liquide	BRZO	*	geen sprake van een groepsrisico	De personen-dichtheid is hiervoor te laag
25. Sluiskiltunnel BV	risicovolle inrichting	40 m, gelegen binnen eigen inrichting	<Oriëntatiewaarde	
26. Leisure Centre	BEVI	45 m/68 m	<Oriëntatiewaarde	
27. Vlaeynatie/TPT	BRZO	*	geen sprake van een groepsrisico	
28. Gasontvangstation Axel Sassing	risicovolle inrichting	25 m	geen sprake van een groepsrisico	
29. Fa. Baert	risicovolle inrichting	175 m	<Oriëntatiewaarde	2 x opslag bestrijdingsmiddelen
30. Pompstation Plattedijk	risicovolle inrichting	25 m	<Oriëntatiewaarde	
31. OQ Value	BEVI	120 m	150 m	

* reikt niet tot in plangebied

De inrichtingen 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 27, 28 en 31 met de bijbehorende PR10⁻⁶ - contour zijn buiten het plangebied gelegen.

De inrichtingen 2, 4, 7, 9 en 26 zijn buiten het plangebied gelegen maar de bijbehorende PR10⁻⁶ - contour ligt gedeeltelijk in het plangebied. De gronden binnen de contouren zijn bestemd tot Verkeer, Groen, Wonen zonder bouwvlak of Agrarisch zonder bouwvlak. Binnen deze bestemmingen zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk. Deze PR10⁻⁶ - contouren zijn derhalve niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Inrichting 30 is in het plangebied gelegen, alsmede de bijbehorende PR10⁻⁶ risicocontour. De gronden binnen de contour zijn bestemd tot Verkeer of Agrarisch zonder bouwvlak. Binnen deze bestemmingen zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk. Deze PR10⁻⁶ - contouren zijn derhalve niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Inrichting 29 is buiten het plangebied gelegen, de bijbehorende PR10⁻⁶ risicocontour ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. Het bedrijf is beëindigd maar de vergunning is niet ingetrokken. Binnen deze contour is, binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan een woning gelegen. Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse mogelijkheden om op deze bestemming Wonen het aantal woningen uit te breiden. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor sloop zou een extra woning eventueel wel zijn toegestaan. Met een aanpassing van de wijzigingsregels wordt deze mogelijkheid uitgesloten. Binnen de contour is eveneens het wijzigingsgebied voor nieuwe landgoederen gelegen. Ook hiervoor geldt dat met een aanpassing van de wijzigingsregels de mogelijkheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten wordt voorkomen.

De inrichtingen 19, 22 en 25 zijn in het plangebied gelegen maar de bijbehorende PR10⁻⁶ - contour is heel klein of ligt binnen de grenzen van de inrichting. Deze PR10⁻⁶ - contouren zijn derhalve niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor inrichting 11 (DOW) geldt dat binnen de PR10⁻⁶ risicocontour 2 woningen gelegen zijn. Dit betreffen beperkt kwetsbare objecten, de PR10⁻⁶ risicocontour geldt hier dan ook als richtlijn. De woningen zijn reeds bestaand en derhalve is een motivatie waarom deze woningen hier mogelijk zijn niet noodzakelijk.

Binnen de contour zijn ook twee bedrijfsbestemmingen gelegen waar momenteel geen bedrijfswoningen aanwezig zijn maar nieuwbouw hiervan niet is uitgesloten. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen wordt uitgesloten op beide percelen.

De inrichtingen 1 en 3 zijn in het plangebied gelegen, alsmede de bijbehorende PR10⁻⁶ - contour. De gronden binnen de contour zijn bestemd tot Verkeer, Agrarisch zonder bouwvlak of Bedrijf zonder bouwvlak. Binnen deze bestemmingen zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk. Deze PR10⁻⁶ contouren zijn derhalve niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Samenvattend geldt:

Bestaande situatie

Kwetsbaar of beperkt kwetsbaar

Binnen het plangebied komt thans enkele locaties voor waar beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de PR10⁻⁶ contour van BEVI-inrichtingen.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR10⁻⁶ contour als richtlijn. Deze beperkt kwetsbare objecten zijn reeds gerealiseerd en derhalve is een motivatie niet meer noodzakelijk.

Nieuwe situatie

Nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden niet toegestaan binnen de PR10⁻⁶ contour van inrichtingen.

Rechtstreeks bouwrecht

Binnen de contour van DOW zijn twee bedrijfsbestemmingen aanwezig waarbij in principe bedrijfswoningen zijn toegestaan maar nog niet gerealiseerd. Deze mogelijkheid voor de bouw van bedrijfswoningen kan niet in stand blijven.

Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan zijn, binnen de contouren van de beschreven inrichtingen, wijzigingsbevoegdheden voor landgoederen en compensatiewoningen van toepassing. Binnen deze wijzigingsbevoegdheden is de voorwaarde opgenomen dat bij toepassing van de bevoegdheden inzicht moet worden gegeven en rekening moet worden gehouden met de externe veiligheidsaspecten van inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare

objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan.

Afwijkingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen met betrekking tot kamperen bij de boer, het huisvesten van seizoenarbeiders en het starten van een Nieuwe Economische Drager. Binnen de contouren van de beschreven inrichtingen kan de afwijkingsbevoegdheid voor een Nieuwe Economische Drager worden toegepast. Ook hiervoor geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarde dat inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen en waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan.

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal inrichtingen aanwezig met kleinere propaantanks. Deze zijn weergegeven in tabel 5.2.b.

Tabel 5.2.b. Inrichtingen met propaantanks in het plangebied.

Inrichting	Inhoud
Akkerbouwbedrijf Mangnus, Helenaweg 1	2 x 3 m ³
Akkerbouwbedrijf Buysse, Helenaweg 6	2 x 8 m ³
A.T.P. Trier, Middenweg 15	2 x 3 m ³
Akkerbouwbedrijf Gielleit, Wittestraat 2	2 x 3 m ³
Agrarisch bedrijf MTS Buijsse, Zouteweg 8	2 x 3 m ³
J. diele Havenstraat 20	2 x 3 m ³
Agrarisch bedrijf Vervaet, Paulinaweg 8	2 x 3 m ³
Gebroeders Pladdet, Paulinaweg 8	2x 12,8 m ³ en 2 x 5 m ³
Akkerbouwbedrijf W.D. Waverijn, Spanjaardweg 6	3 m ³ en 8 m ³
I. van Cruiningen	2 x 3 m ³
Vergader accommodatie Braakman, Braakmanweg 1	2 x 3 m ³
V.O.F. vakantie-eiland Braakman, Middenweg 1	2 x 3 m ³ , 7 x 5 m ³ , 1 x 7 m ³ , en 4 x 8 m ³
Akkerbouwbedrijf L.v Driessen, Westendorpweg 1	2 x 3 m ³
V.O.F. van Waes Haers, akkerbouw en fruitteelt, Zeedijk 4	2 x 5 m ³
R. v.d. Have, Lange blikstraat 2	2 x 3 m ³
Eric de Schepper, Het zand 21	2 x 8 m ³
F. de Putter, Beoostenblissestraat 3	2 x 8 m ³
N.J.C.M. Kerckhaert, kijkuit 2	2 x 3 m ³
Tjampea Campings, Eerste verkorting 10	2 x 3 m ³
Oliehandel Dekker, Meerkropweg 10	3 x 8 m ³
V.O.F. de Feijter, Vaartwijk 13	3 m ³
Den Hamer, Capellestraat 20/44	2 x 3 m ³
W.J. Dieleman, Terneuzensestraat 66	3 m ³
G.R. Westeneng, Zaaidijk 1	2 x 3 m ³
J. Meesen, Steenoers 7	2 x 3 m ³
A.J. de Koeier, Molenweg 1	2 x 3 m ³
V.O.F. de Pooter, bedrijvenstraat 13	2 x 3 m ³
A. Maljaars en camping, Koning Willem-III weg 1	2 x 3 m ³

L.H. Fraanje, Kamperseweg 4	2 x 3 m ³
Mts de Feijter - Dekker, Eendragtweg 12	2 x 3 m ³

Tevens is in de gemeente Borsele de kerncentrale EPZ gevestigd. Het plangebied valt binnen de schuilzone en de Jodiumprofylaxe-zone van deze kerncentrale. De Jodiumprofylaxe-zone houdt in het innemen van jodiumprofylaxe (van personen tot maximaal 45 jaar). De kerncentrale valt onder de Kernenergiewet en niet onder de wetgeving m.b.t. externe veiligheid, derhalve wordt er in deze paragraaf niet verder ingegaan over dit aspect.

Groepsrisico

Het bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied is consoliderend van aard, er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die relevante gevolgen hebben voor de personendichtheden in het gebied. Het groepsrisico zal ten gevolge van dit plan dan ook niet toenemen. Daarom kan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaan worden. Deze is opgenomen in bijlage 9.

Transport gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, water, via het spoor en door buisleidingen.

Weg

Binnen en langs het plangebied zijn zowel de N61, N62, N252, N258 en de Herbert H. Dowweg gelegen. Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N61 en N62 beschikken niet over een veiligheidsafstand of een Plasbrandaandachtsgebied (PAG). In dit consoliderende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een relevante toename van de personendichtheden in het gebied. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit in combinatie met het feit dat het plan consoliderend van aard is zorgt ervoor dat het groepsrisico niet toeneemt. Conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de Provincie Zeeland is wel een verantwoording van het groepsrisico opgesteld in bijlage 9.

De N252, N258 en de Herbert H. Dowweg zijn niet opgenomen op de risicokaart en/of het Basisnet weg. Dit betreffen derhalve wegen met een dusdanige kleine hoeveelheid gevaarlijke stoffen dat een PR 10⁻⁶ contour buiten de weg niet aannemelijk is, het groepsrisico indien al aanwezig zal niet groter zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit in combinatie met het feit dat het plan consoliderend van aard is zorgt ervoor dat het groepsrisico niet toeneemt. Conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de Provincie Zeeland is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld in bijlage 9.

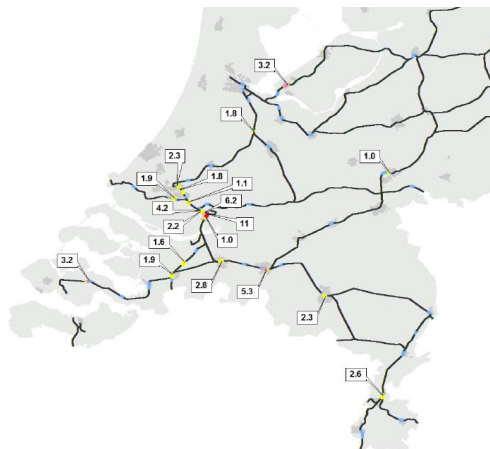
Spoor

Binnen het plangebied zijn vier spoortrajecten gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dit betreffen:

- Sluiskil - Sluiskil racc. Dow Chemical;
- Sas van Gent - Sluiskil Aansluiting;
- België - Sas van Gent;
- Axelse aansluiting - Sluiskil aansluiting.

Uit het Basisnet spoor blijkt dat voor deze trajecten geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG) en een veiligheidszone geldt. Tevens blijkt het groepsrisico niet groter te zijn dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde, zie figuur 5.3. Dit in combinatie met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan zorgt niet voor een toename van het groepsrisico. Conform de Beleidsvisie

Externe Veiligheid van de Provincie Zeeland is wel een verantwoording van het groepsrisico opgesteld in bijlage 9.



GR als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde

- GR $\leq 0.3 \times OW$
- $0.3 \times OW < GR \leq 1 \times OW$
- $1 \times OW < GR \leq 3 \times OW$
- $3 \times OW < GR \leq 10 \times OW$
- GR $> 10 \times OW$

Figuur 5.3. Groepsrisico spoor

Water

Ten noorden van het plangebied is de Westerschelde gelegen. Door het plangebied loopt tevens het kanaal van Terneuzen naar Gent. Deze beide vaarwegen worden naar verwachting conform het Basisnet Water aangewezen als rode vaarweg. Dit houdt in dat de PR 10^{-6} -contour maximaal tot aan de oever mag reiken en de vaarwegen beschikken over een Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG reikt tot 40 meter landinwaarts vanaf de oever, binnen dit gebied mogen er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd worden.

Grenzend aan de Westerschelde is een waterkering gelegen met een breedte van 80 tot 100 meter, vertaald in een bestemming Waterstaatswerken. De realisering van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is binnen deze bestemming en dus binnen het PAG niet mogelijk.

Grenzend aan het Kanaal Terneuzen - Sas van Gent zijn bestemmingen Verkeer, Water en/of Natuur opgenomen over een breedte van 40 tot 55 meter. De realisering van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is binnen deze bestemmingen en dus binnen het PAG niet mogelijk. In de

omgeving van de Sluiskiltunnel zijn binnen het PAG-gebied agrarische gronden en een agrarisch bouwvlak gelegen. De bouw van een dienstwoning is bij het agrarische bouwvlak uitgesloten zodat ook hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd.

Gezien het landelijke karakter van het bestemmingsplan en de lage personendichtheid zal de oriëntatiewaarde niet overschreden worden. In de toekomstige situatie zal het groepsrisico niet toenemen, gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. De verantwoording van het groepsrisico is in bijlage 9 opgenomen.

Leidingen

De gemeente Terneuzen merkt de hierna volgende leidingen aan als planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer ('leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting en leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting):

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van afvalwater tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het Waterschap aan de Frankrijkweg en het lozingspunt in de Westerschelde;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken; onder 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Voor zover door deze leidingen gevaarlijke stoffen worden vervoerd, worden deze beschreven in deze paragraaf; de overige leidingen zijn beschreven in paragraaf 5.5.

Binnen het plangebied is een aantal leidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden. In tabel 5.3 is een overzicht van deze leidingen weergegeven.

Tabel 5.3. Leidingen met externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied

product	gegevens	beheerder	10 ⁻⁶	belemmeringenstrook
Waterstof	4 inch 100 bar	Air Liquide	22 meter aan weerszijden van de leiding	5 meter
Reservering waterstof en zuurstof leiding	4 inch 100 bar en 250 mm 30 bar	Air Liquide Air Products	niet aanwezig	5 meter
Stikstof	300 mm 30 bar	Air Products	15 meter aan weerszijden van de leiding	5 meter
Zuurstof	250 mm 30 bar	Air Products	15 meter aan weerszijden van	5 meter

			de leiding	
Stikstof en zuurstof	250 mm 80 bar	Air Products	niet aanwezig	5 meter
Etheen	6 inch 100 bar	DOW	aanwezig *	5 meter
Nafta	6 inch 50 bar	DOW	aanwezig *	5 meter
Propeen	6 inch 100 bar	DOW	aanwezig *	5 meter
Aardgas	12 inch 40 bar	Gasunie	niet aanwezig	4 meter
Aardgas	16 inch 40 bar	Gasunie	niet aanwezig	4 meter
Aardgas	16 inch 66 bar	Gasunie	aanwezig *	5 meter
Aardgas	16 inch 80 bar	Gasunie	niet aanwezig	5 meter
Aardgas	18 inch 40 bar	Gasunie	niet aanwezig	4 meter
Aardgas	24 inch 66 bar	Gasunie	aanwezig *	5 meter
Aardgas	30 inch 80 bar	Gasunie	aanwezig *	5 meter
Aardgas	4 inch 40 bar	Gasunie	niet aanwezig	4 meter
Aardgas	6 inch 40 bar	Gasunie	niet aanwezig	4 meter
Aardgas	8 inch 40 bar	Gasunie	niet aanwezig	4 meter
Etheen	6 inch 100 bar	Shell	aanwezig *	5 meter
Aardgas	20 inch 80 bar	Zebra	aanwezig *	5 meter
Aardgas	28 inch 80 bar	Zebra	aanwezig *	5 meter
Aardgas	6 inch 80 bar	Zebra	aanwezig *	5 meter
Aardgas	48 inch 80 bar	Gasunie	niet aanwezig	5 meter

* de exacte ligging van de veiligheidszones ten opzicht van de hartlijn van de leidingen is niet weergegeven; deze afstanden zijn niet overal gelijk

In samenhang met de leidingen zijn andere voorzieningen in het plangebied aanwezig (zoals aardgasontvangststations en -reducerstations). Deze nutsvoorzieningen zijn allemaal op ruime afstand (100 tot 350 meter) van bestaande kwetsbare objecten gelegen. De aangrenzende verkeersbestemmingen en agrarische bestemmingen zonder bouw mogelijkheden zorgen er voor dat ook in de toekomst de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de veiligheidszones van deze voorzieningen, niet mogelijk is.

Bestaande situatie

Kwetsbaar

Binnen het plangebied komt thans nog één locatie voor waar kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de PR10⁻⁶ contour van hogedruk aardgasleidingen. De leidingbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is, te weten Zebra, dient middels het treffen van maatregelen ervoor zorg te dragen dat op 1 januari 2014 geen kwetsbare objecten meer binnen de PR10⁻⁶ contour liggen. (Voorheen lagen er ook kwetsbare objecten binnen de PR10⁻⁶ contour van één van de aardgasleidingen van Gasunie).

Beperkt kwetsbaar

Binnen het plangebied komen daarnaast ook beperkt kwetsbare objecten voor binnen de PR10⁻⁶ contour van de hogedruk aardgasleidingen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR10⁻⁶ contour als richtlijn. Deze beperkt kwetsbare objecten zijn reeds gerealiseerd en derhalve is een motivatie niet meer noodzakelijk.

Nieuwe situatie

Nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden niet toegestaan binnen de PR10⁻⁶ contour van de leidingen. Leidingen moeten voldoen aan het Bevb of de Circulaire K1-, K2- of K3-vloeistoffen.

Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan worden wijzigingsbevoegdheden voor landgoederen, compensatiewoningen en woningen in cultuurhistorische waardevolle gebouwen opgenomen. Binnen deze wijzigingsbevoegdheden is de voorwaarde opgenomen dat bij toepassing van de bevoegdheden inzicht moet worden gegeven en rekening moet worden gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan.

Afwijkingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen met betrekking tot kamperen bij de boer, het huisvesten van seizoensarbeiders en het starten van een Nieuwe Economische Drager. Ook hiervoor geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarde dat inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen en waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan.

Groepsrisico

Door de Regionale Milieu Dienst Roosendaal is op 1 oktober 2012 gerekend aan de hoogte van het groepsrisico, de conclusies daarvan zijn in dit plan verwerkt.

Gezien het landelijke karakter van het bestemmingsplan en de lage personendichtheid zal de oriëntatiewaarde niet overschreden worden. De verantwoording van het groepsrisico is in bijlage 9 opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 Kabels en Leidingen

De gemeente Terneuzen merkt de hierna volgende leidingen aan als planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer ('leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting en leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting):

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van afvalwater tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het Waterschap aan de Frankrijkweg en het lozingspunt in de Westerschelde;

- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken; onder 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Voor zover door deze leidingen gevaarlijke stoffen worden vervoerd, worden deze beschreven in paragraaf 5.4; de overige leidingen zijn beschreven in deze paragraaf.

In tabel 5.4 is een overzicht gegeven van de in het plangebied aanwezige overige planologisch relevante leidingen:

Tabel 5.4. Planologisch relevante leidingen binnen het plangebied

product	gegevens	beheerder	belemmeringstrook ook aan weerszijden van de leiding	veiligheidszone
Hoogspanning bovengronds	50 kV	Delta	25 meter	n.v.t.
Hoogspanning ondergronds	50 kV	Delta	5 meter	n.v.t.
Water	400 mm of groter	Delta	5 meter	n.v.t.
Proceswater	400 mm	DOW	5 meter	n.v.t.
Hoogspanning bovengronds	150 kV	Tennet	25 meter	n.v.t.
Hoogspanning ondergronds	150 kV	Tennet	5 meter	n.v.t.
Afvalwater	400 mm en groter	Waterschap Scheldestromen	5 meter	n.v.t.
Afvalwater	2 leidingen tussen AWZI en Westerschelde	Waterschap Scheldestromen	5 meter	n.v.t.

De leidingen in tabel 5.4 zijn opgenomen op de verbeelding met de bijbehorende belemmeringstrook. Binnen deze belemmeringstrook mag niet gebouwd worden, dit verbod is opgenomen in de planregels. Het aspect Kabels en leidingen vormt verder geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.5 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.5. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁻⁾ De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

²⁻⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan

3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} , of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met één ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

Onderzoek

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een effect hebben op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl), blijkt dat in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide. Binnen het plangebied is de "Hoofdweg" N61 de die maatgevend is voor de luchtkwaliteit. Direct langs de deze weg, bedraagt de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) $23,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof $26,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Omdat direct langs deze weg wordt voldaan aan de normen is dit in het gehele plangebied het geval. Concentraties van luchtverontreinigende stoffen nemen af naarmate de afstand tot de weg toeneemt.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit conform de Wm de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.7 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een functiewijziging noodzakelijk is. Gezien het feit dat er geen functie wijzigingen plaatsvinden is een bodemonderzoek als bedoeld in het Bro niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen waarvoor een functiewijziging noodzakelijk is dient bodemonderzoek te worden verricht.

5.8 Milieuhinder

5.8.1 Milieuhinder Agrarisch

Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader luidt als volgt (zie ook tabel 5.1):

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

		concentratie gebied	niet-concentratie gebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m

Activiteitenbesluit

Recent zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het activiteiten besluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

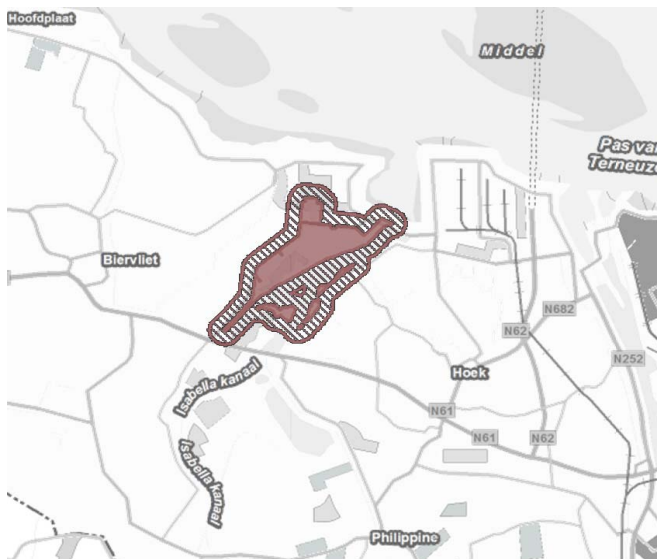
Wet Ammoniak en veehouderij

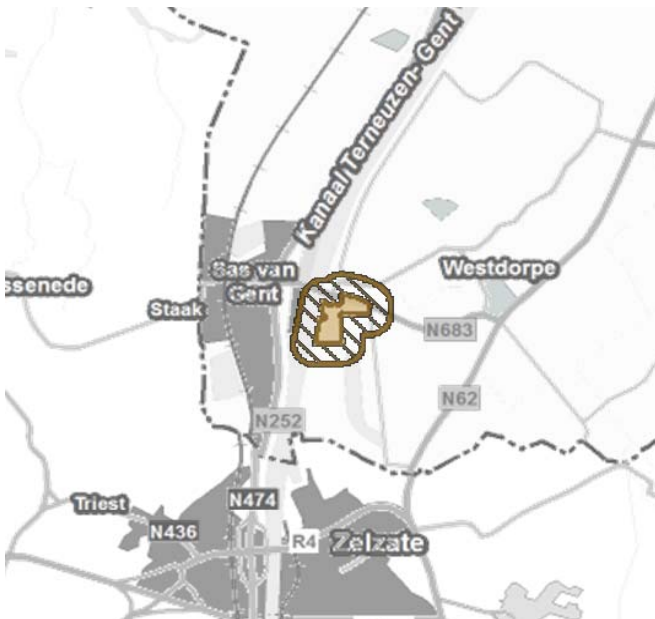
De Wet Ammoniak en Veehouderijen (Wav) vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen. Deze regelgeving kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de kwetsbare gebieden.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven van uiteenlopende aard gevestigd. In de afweging van belangen die noodzakelijk zijn bij het eventueel mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies waaronder het wonen in de nabijheid van deze agrarische bedrijven, dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dat geldt evenzeer bij het mogelijk maken van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven.

In Terneuzen zijn twee gebieden (Braakmankreek en Canisvliet) aangewezen als kwetsbaar uit oogpunt van ammoniak (Wet ammoniak en veehouderij). In de 250 meter brede beschermingszone rond deze gebieden is de uitbreiding van de veestapel niet zonder meer mogelijk.





Figuur 5.4. Kwetsbare gebieden Wav

In de beschermingszone rond Canisvliet zijn geen agrarische bouwvlakken gelegen. In de beschermingszone rond de Braakmankreek zijn agrarische bouwvlakken gelegen, waaronder een intensieve veehouderij. De uitbreiding van deze bedrijven in aantallen te houden dieren is niet zonder meer mogelijk. Bij uitbreiding, wijziging of vestiging van veehouderijen in de beschermingszone van deze gebieden dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst te worden aan de Wet Ammoniak en Veehouderijen. Hierin staat opgenomen onder welke voorwaarden uitbreiding, wijziging of vestiging mogelijk is.

5.8.2 Milieuparagraaf niet agrarisch

Toetsingskader

In het plangebied komt een aantal niet-agrarische bedrijven voor. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van inrichtingen in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen belastende en gevoelige functies met betrekking tot milieu mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor een nadere toelichting op deze Staat wordt verwezen naar bijlage 5.

Onderzoek

Op de bedrijfspercelen binnen het plangebied worden activiteiten uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar geacht. In het plangebied worden verder geen nieuwe bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven geïnventariseerd. In bijlage 4 zijn de bedrijven opgenomen die behoren tot een categorie die hoger is dan 2 en daardoor een specifieke aanduiding krijgen. Op basis van de specifieke aanduiding kunnen bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze aanduiding. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling en op de plankaart wordt opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en worden bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

5.9 Water

De watertoetabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

thema en water (beheer)doelstelling	uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen consequenties voor de waterveiligheid. Waterkeringen worden als zodanig bestemd.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, een toename in verhard oppervlak is dan ook niet aan de orde. Eventuele nieuwe woningen komen ter vervanging van reeds aanwezige gebouwen, wat ervoor zorgt dat de totale verharding niet zal toenemen.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwater overlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en	Voor zover bekend niet aanwezig in de huidige situatie. In de toekomstige situatie zal dit ook niet aangepast hoeven te worden.

benutten van infiltratiemogelijkheden.	
<i>Hemel- en afvalwater</i> (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	(Bedrijfs)afvalwater zal worden afgevoerd op de riolering of op een IBA (waar de afstand tot de riolering te groot is). Afkoppeling van schoon hemelwater afkomstig van verharding en daken zal indien mogelijk afgekoppeld worden.
<i>Volksgezondheid</i> (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen verandering.
<i>Bodemdaling</i> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i> Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Geen verandering.
<i>Grondwaterkwaliteit</i> Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwater beschermingsgebieden.	Geen verandering, tijdens (bouw)werkzaamheden zal geen gebruik van uitloogbare materialen plaatsvinden.
<i>Natte natuur</i> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de natte natuur.
<i>Onderhoud oppervlaktewater</i> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Obstakelvrije zones worden door de Keur vastgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen langs oppervlaktewater is de Keur eveneens van toepassing.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
<i>Relatie met eigendom waterbeheerder</i> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing.
<i>Scheepvaart en/of wegbeheer</i> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en	Het consoliderende bestemmingsplan heeft geen impact op de bereikbaarheid en het beheer en onderhoud van de genoemde

onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	wegen en vaarwegen.
---	---------------------

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

6.1 Algemeen

In hoofdstuk 4 is de beleidsvisie beschreven en uitgewerkt in thema's. Deze visie is vertaald in de bestemmingsregeling, bestaande uit de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de bestemmingsregeling in het algemeen toegelicht (paragraaf 6.2). In paragraaf 6.3 en 6.4 worden specifieke onderwerpen en de planregels artikelsgewijs toegelicht.

6.2 Systematiek en aard van de bestemmingsregeling

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008

De oude WRO en Bro bevatten bijna geen bepalingen over de vorm van het bestemmingsplan. Deze bepalingen lieten dan ook vele structuren, vormen en presentaties van het bestemmingsplan toe. Hierdoor zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Plannen met dezelfde inhoud en hetzelfde doel zagen er heel anders uit. Hierdoor ontbrak het aan helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. Deze constatering heeft geleid tot de wens om bestemmingsplannen op een vergelijkbare wijze op te stellen.

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de verbeelding en planregels. Per 1 oktober zijn de nieuwe standaarden SVBP2012 in werking getreden. Per 1 juli 2013 moeten deze verplicht worden toegepast voor plannen die vanaf dat moment als ontwerp ter inzage gaan. Naar verwachting gaat het plan Buitengebied voor deze datum ter inzage op basis van SVBP2008.

Planvorm

Gelet op het karakter van het bestemmingsplan Buitengebied is gekozen voor een consoliderend plan, met toesneden flexibiliteitsbepalingen door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Opzet verbeelding

Algemeen

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en maar voor één uitleg vatbaar dient te zijn. Uitgangspunt is dat informatie op de verbeelding wordt aangegeven, dat de verbeelding digitaal wordt opgebouwd en ook analoog goed leesbaar blijft.

De ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd dient maximale informatie te geven van de actuele situatie. Als basis hiervoor dienen geactualiseerde digitale gemeentelijke ondergronden, de uitgevoerde veldinventarisatie en de uitgebreide terugkoppeling met bewoners van het buitengebied.

Bestemmingen

Op de verbeelding wordt per perceel aangegeven welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. In bepaalde gevallen vloeit dit reeds direct uit de bestemming voort. Zo mogen op de gronden met de bestemmingen 'Natuur' en 'Verkeer' in het algemeen geen gebouwen worden opgericht. In andere gevallen geeft een oppervlaktemaat in de planregels de mate aan waarin een bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

Indien het noodzakelijk wordt geacht om, naast de maximale oppervlakte aan bebouwing, ook de locatie van bebouwing vast te leggen, is gekozen voor het opnemen van een bouwvlak (bijvoorbeeld bij de bestemming Agrarisch).

Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals A voor 'Agrarisch', H voor 'Horeca' en W voor 'Wonen'.

Functie- of bouw- of maatvoeringsaanduidingen

Kleine letters tussen haakjes geven een (functie)aanduiding aan waarmee binnen een bestemming een specifiek gebruik wordt aangegeven, zoals A(iv), 'Agrarisch', tevens voor intensieve veehouderij. Het gaat hierbij om landelijke, in het kader van SVBP2008 afgesproken afkortingen en naamgeving. In geval er geen vaste afspraken zijn wordt een specifiek gebruik aangeduid met 'specifieke vorm van (bijvoorbeeld) horeca - strandpaviljoen' zoals bijvoorbeeld is opgenomen voor de strandpaviljoens.

Ook worden (bouw- en maatvoerings)aanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogte (gothoogten) of het aantal (bedrijfs)woningen.

Dubbelbestemmingen

Er is sprake van een dubbelbestemming indien op een perceel twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen (bijvoorbeeld een agrarisch perceel waar tevens een planologische relevante leiding is gelegen). Daarbij is sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

In het geval meerdere bestemmingen op hetzelfde perceel rusten en zich een ruimtelijke ontwikkeling aandient op het betreffende perceel, dient aan elk van de geldende (dubbel)bestemmingen te worden getoetst. Op het moment dat één van de bestemmingen zich verzet tegen de betreffende ontwikkeling, dient, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een belangenafweging te worden gemaakt. Het is daarbij niet zo dat één van de (dubbel)bestemmingen voorrang heeft op een andere. Het gaat om de belangenafweging als geheel.

De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een groot gebied beslaan en op meerdere onderliggende bestemmingen betrekking hebben. Voorbeelden hiervan in het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas - 1', 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Gebiedsaanduidingen

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden; deze regels zijn niet zodanig dat ze een specifieke bestemming rechtvaardigen. De ontwikkelingsgebieden voor aquacultuur en de zoekgebieden voor landgoederen zijn aangeduid met zogenaamde gebiedsaanduidingen (respectievelijk 'wro-zone - ontheffingsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied'). In de regels is opgenomen dat in deze gebieden specifieke wijzigingsprocedures of afwijkingsprocedures mogen worden gevolgd.

Renvooi

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de planregels (alfabetisch). Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De kaart bestaat uit 1 digitaal bestand, afgedrukt op analoge kaartbladen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2008 is de opbouw van de regels als volgt:

- inleidende regels (Hoofdstuk 1);
- bestemmingsregels (Hoofdstuk 2);
- algemene regels (Hoofdstuk 3);
- overgangs- en slotregels (Hoofdstuk 4).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt overeenkomstig SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Onderscheid bouwen en gebruik

In het kader van SVBP2008 wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt in bouwen en gebruik. Dat heeft onder andere als gevolg dat de afwijkingsbepalingen worden gesplitst in afwijken voor bouwen en afwijken voor gebruik. In beginsel zou dat betekenen dat voor een nieuw gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw zowel een omgevingsvergunning voor het bouwen als een omgevingsvergunning voor het gebruik nodig zou kunnen zijn. Om onnodige extra regels te voorkomen, wordt er in het bestemmingsplan echter van uitgegaan, dat een omgevingsvergunning voor bouwen tevens een omgevingsvergunning voor het daarmee samenhangende gebruik inhoudt.

Planregels per bestemming

Op grond van jurisprudentie en de digitale toegankelijkheid gaat de SVBP - methodiek ervan uit dat bestemmingsbepalingen voor zover mogelijk per bestemmingsartikel worden geregeld. Uitzondering op deze regel is alleen een aantal algemene regels, waarin ook een aantal algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, die niet gekoppeld zijn aan één bestemming.

Bijlagen

Aan de planregels zijn enkele bijlagen toegevoegd die geacht worden deel uit te maken van de regels. Het betreft een overzicht van de toegelaten Nieuwe Economische Draggers, de toelaatbare omvang van niet - agrarische bedrijven, een overzicht van de agrarische bedrijven met intensieve veehouderij, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, de Staat van Horeca - activiteiten.

Flexibiliteitsbepalingen

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het afwijken bij een omgevingsvergunning, het stellen van nadere eisen of door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht ex artikel 3.6 Wro. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzingen.

Zo is het niet mogelijk een afwijkingsregel te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemeen voorschrift inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een basiseis bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

De wijzigingsbevoegdheid mag niet worden ingezet om ingrijpende veranderingen van bestemmingen tot stand te brengen (structuurverandering). In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

In beginsel is het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat primair de verschillende functies in het plangebied overeenkomstig de bestaande situatie worden bestemd. Daarbij wordt een basisset van gebruiks- en bouwregels opgenomen, die rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden bieden. In aanvulling op deze directe bouw- en gebruiksmogelijkheden bevatten de voorschriften diverse flexibiliteitsbepalingen. Het gaat daarbij om afwijkings- en wijzigingsbepalingen, door middel waarvan de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor verschillende functies kunnen worden verruimd (van beperkte overschrijdingen van een bouwvlak tot het vergroten van een bouwvlak). Daarnaast is in het plan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, door middel waarvan een aantal functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen' in geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf.

6.3 Specifieke onderwerpen

Indeling agrarisch gebied

Het agrarisch gebied kan onderscheiden worden in een primair agrarisch gebied, agrarisch gebied met landschapswaarden en agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. Deze indeling van het buitengebied is vertaald in de volgende bestemmingen:

- Agrarisch: primair agrarisch gebied;
- Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf;
- Agrarisch met waarden - Dekzandgebied;
- Agrarisch met waarden - Staats - Spaanse Linies;
- Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden: agrarisch gebied van ecologische betekenis.

Deze vijf bestemmingen hebben ieder een toegesneden artikel in de regels waar bouwen en gebruik, afwijken van de bouwregels en van de gebruiksregels, wijzigingsbevoegdheden en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn geregeld.

Nertsenhouderijen

Er is geen noodzaak om een specifieke planologische regeling op te nemen voor de aanwezige nertsenhouderijen: de Wet verbod nertsenhouderijen is op 15 januari 2013 in werking getreden. Uit deze wet vloeien (eventuele) gevolgen voor het aantal te houden dieren voort maar dit laat onverlet dat er gedurende de plantermijn de noodzaak nog aanwezig kan zijn om (ondergeschikte) bouwactiviteiten op het bouwvlak te ontplooiën.

Uitbreiding bedrijfsfuncties

Uitbreiding van de bestemmingsvlakken voor bijvoorbeeld niet-agrarische bedrijven, detailhandelsbedrijven of horecabedrijven met maximaal 20% is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het hoofdstuk 'algemene wijzigingsbevoegdheden'. Daarnaast is een afwijkingsregeling opgenomen voor de uitbreiding van de oppervlakte gebouwen binnen de bestemming met maximaal 20%.

Nieuwe Economische Dragere (NED's)

Bij NED's gaat het om kleinschalige niet - agrarische activiteiten als nevenactiviteit bij bestaande agrarische bedrijven of burgerwoningen.

Voor het toelaten van NED's als nevenactiviteit wordt een afwijkingsprocedure gevolgd waarbij een aantal criteria wordt gehanteerd. Daarbij zijn de volgende aandachtspunten van belang.

Lijst van positieve NED's

Voor de regeling in het bestemmingsplan is uitgegaan van de lijst Nieuwe Economische Dragere uit de gemeentelijke 'Beleidsnotitie voor het agrarische gebied', met dien verstande dat de rechtsreeks toelaatbare nevenfuncties niet langer in de lijst zijn vermeld (maar rechtstreeks in de regels zijn mogelijk gemaakt). Deze lijst is echter niet - limitatief bedoeld, andere functies zijn zodoende ook mogelijk, mits deze naar aard, omvang en effecten op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in de lijst genoemde NED - activiteiten. Op basis van de positieve lijst kan in een concrete situatie worden getoetst of op een specifieke locatie een niet in de lijst genoemde functie kan worden toegelaten.

Omvang van de activiteit

Het moet gaan om kleinschalige activiteiten. Dat is in de voorschriften op een aantal manieren geborgd:

- voorwaarden aan de maximale omvang: gebruik van ten hoogste één bestaand gebouw;
- kwalitatieve voorwaarden: ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieucategorie, gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Investeren in ruimtelijke kwaliteitswinst

Overeenkomstig het Omgevingsplan Zeeland zal bij de ontwikkeling van NED's in het buitengebied als tegenprestatie ruimtelijke kwaliteitswinst moeten worden geboekt. De provincie gaat daarbij uit van een investering van € 8.000,-. Als dit bedrag leidt tot kennelijke onredelijkheid, bijvoorbeeld omdat de initiatiefnemer in het verleden al veel in de omgevingskwaliteiten heeft geïnvesteerd, kan een ander bedrag worden overeengekomen, met een minimum van € 4.000,-. In de voorschriften is de voorwaarde van ruimtelijke kwaliteitswinst opgenomen, waarbij de hier genoemde bedragen als richtlijn zullen worden

gehanteerd.

Bestaande Nieuwe Economische Dragere

In het plangebied komt een aantal bestaande NED - activiteiten voor, die als nevenactiviteit op agrarische bedrijven zijn gevestigd, of bij een burgerwoning (zie ook bijlage 4). Er is geen noodzaak aanwezig om de bestaande NED op de kaart aan te geven aangezien het gebruik met een afwijkinsprocedure wordt toegestaan. Bij bestaande NED wordt de omgevingsvergunning voor afwijken van de gebruiksregels geacht te zijn verleend.

Voorzieningen voor mest- en wateropslag en bassins aquacultuur

In de bestemmingsregeling zijn voor het agrarisch gebied, overeenkomstig de gemeentelijke beleidsnotitie over mestopslag, beperkte mogelijkheden opgenomen om voorzieningen voor mestopslag buiten agrarische bouwvlakken toe te staan. Bij voorzieningen voor opslag wordt onderscheid gemaakt in mestopslagruimten (gedefinieerd als bouwwerken) en mestbassins (geen bouwwerken zijnde). Voorzieningen voor opslag die als bouwwerken zijn aan te merken mogen met een geringe overschrijding van bouwvlakken (tot 15 meter) worden gerealiseerd. Hiervoor zijn afwijkinsprocedures in de regels opgenomen.

Wateropslag (zowel bouwwerken als voorzieningen, geen bouwwerken zijnde) zijn toelaatbaar in boomgaarden buiten het bouwvlak, gelet op de noodzaak van vorst- en droogtebestrijding ter plaatse.

Minicampings

Bestaande minicampings bij agrarische bedrijven zijn niet als zodanig op de kaart aangegeven. Voor deze minicampings wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalig kamperen geacht te zijn verleend. Op het agrarische bouwvlak is nieuwbouw ten behoeve van de minicamping in principe niet toegestaan (gebruik van bestaande bebouwing). Met een afwijkinsprocedure kan nieuwbouw plaatsvinden indien de bestaande bebouwing, gelet op bijvoorbeeld bouwkundige kwaliteit, uitstraling of afstand tot de kampeermiddelen, niet geschikt is. Bestaande minicampings bij burgerwoningen zijn wel op de kaart aangegeven omdat minicampings bij woningen in principe niet zijn toegestaan.

De nieuwvestiging van een kleinschalige camping bij agrarische bedrijven is met een afwijkinsprocedure toegestaan.

Intensieve veehouderij

Voor alle bedrijven met intensieve veehouderij (hoofd- of neventak) zijn de toelaatbare oppervlaktematens die in gebruik zijn voor de huisvesting van de dieren als maximaal toelaatbaar vastgelegd (in een bijlage bij de planregels). Aanvullend zijn afwijkins- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Verevening

Beleidsregel

Conform het Omgevingsplan is verevening als voorwaarde opgenomen bij een aantal ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de uitbreiding van 15 naar 25 standplaatsen bij kleinschalig kamperen, ontwikkeling van niet - grondgebonden landbouw (glastuinbouw en intensieve veehouderij), uitbreiding van niet - agrarische bedrijven en de realisatie van woningen. Daarbij is bepaald dat moet worden voorzien in ruimtelijke kwaliteitwinst, in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf.

Wat onder deze 'ruimtelijke kwaliteitwinst' moet worden verstaan is in het bestemmingsplan niet nader uitgewerkt. Het is niet mogelijk om voor alle denkbare situaties specifieke

bepalingen op te nemen.

In het Omgevingsplan Zeeland heeft de provincie voor een aantal ontwikkelingen concrete bedragen genoemd, die maatgevend zijn voor de te realiseren verevening:

- € 8.000,- bij de ontwikkeling van NED's (eventueel te verlagen tot minimaal € 4.000,- als het bedrag van € 8.000,- kennelijk onredelijk is, bijvoorbeeld wanneer een initiatiefnemer in het verleden al veel in de omgevingskwaliteiten heeft geïnvesteerd);
- € 800,- per standplaats voor de uitbreiding van minicampings tot 25 eenheden (als gekozen wordt voor een gezamenlijke investering met een aantal ondernemers in de toegankelijkheid van het agrarisch gebied, kan worden volstaan met een bijdrage van € 500,- per standplaats).

Voor het overige heeft de provincie in de Handreiking Verevening verder uitwerking gegeven aan het principe van de ruimtelijke kwaliteitswinst, als handreiking aan gemeentebesturen ten behoeve van toepassing in de praktijk. Daarin worden ook richtbedragen genoemd voor glastuinbouw (een hectare groen voor een hectare glas) en intensieve veehouderij (€ 8.000,- per 250 m² uitbreiding).

Opgemerkt moet worden dat de door de provincie gehanteerde bedragen bedoeld zijn ter objectivering van de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteitswinst en nadrukkelijk niet gezien kunnen worden als 'afkoopbedragen'. Het doel is dat door inrichtingsmaatregelen de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot. Wat betreft de aard van de verevening dient de ruimtelijke kwaliteit tot uitdrukking te komen in de verbetering van de kwaliteit van erven, landschaps- en natuurontwikkeling en de verbetering van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied, maar ook de waterkwantiteit en –kwaliteit en de milieukwaliteit zijn vereveningsdoelen.

Verevening is sterk gebonden aan de locatie waarop zij betrekking heeft. Dit betekent dat per definitie maatwerk moet worden geboden, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling. Bij het toepassen van het vereveningsinstrument – met de door de provincie gehanteerde objectivering in de vorm van bedragen en oppervlaktes – wordt in overleg met de initiatiefnemer invulling gegeven aan het vereveningsprincipe. In de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied wordt verevening alleen in algemene termen als voorwaarde voor bepaalde ontwikkelingen opgenomen. In concrete situaties wordt invulling gegeven aan de verevening. Ter borging van de realisatie, beheer en onderhoud van de verevening wordt tevens een overeenkomst afgesloten met initiatiefnemers. Als geen overeenkomst wordt afgesloten, zal geen medewerking worden verleend aan de betreffende ontwikkeling.

Drempel

Overigens is van belang dat voor het toepassen van verevening door de provincie een drempel wordt gehanteerd. Als in een specifieke situatie de verevening onder de drempel blijft, hoeft derhalve niet in ruimtelijke kwaliteitswinst te worden voorzien.

De drempel wordt niet overschreden wanneer:

- de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage lager is dan € 8.000,-;
- er sprake is van slechts een beperkte toename van het bebouwd volume:
 1. toename van het bebouwd volume is lager dan 400 m³;
 2. toename van het bebouwd volume is lager dan 30% van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan of vigerende bestemmingsregeling reeds mogelijk wordt gemaakt.

Voor het overige biedt de provinciale handreiking gemeentebesturen ruimte om – met inachtneming van de handreiking – maatwerk te leveren.

Deskundigenadvisering

Ter beoordeling van de criteria die genoemd worden in de regels kan de gemeente advies

vragen aan een deskundige. In de regels is terughoudend omgegaan met het opnemen van vereisten voor advisering. In een aantal gevallen is advisering verplicht (zo opgenomen in de regels). In andere gevallen kan de gemeente vrijwillig advies vragen.

Molenbiotopen

Ter veiligstelling van de windvang van de (buiten het plangebied gelegen) molens is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen voor de molenbiotopen. De bijbehorende 100-meter zones zijn slechts voor een uiterst minimaal gedeelte in het plan Buitengebied gelegen. Met betrekking tot bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is bepaald dat – uitsluitend bij het toepassen van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden – de belangen van de molens wordt meegewogen. Op het rechtstreekse bouwrecht zijn de bepalingen niet van toepassing. Het aanbrengen van beplantingen die als ze volgroeid zijn, hoger zijn dan de toelaatbare bouwhoogte ter plaatse, is aan een vergunning gebonden.

Watertoets

Als algemene voorwaarde is in relatie tot afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de regels als voorwaarde opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen geen onevenredige negatieve gevolgen mogen hebben voor het waterbeheer. Voor zover het een uitbreidingsmogelijkheid van bouwen en verharden betreft ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen wordt hierover advies gevraagd van het waterschap.

In het bestemmingsplan zijn geen voorschriften opgenomen met betrekking tot aspecten die geregeld zijn via de Keur van het waterschap. Het waterschap heeft op basis van de keur wettelijke bevoegdheden om handhavend op te treden.

Landschappelijke inpassing

Bij diverse bestemmingen is de medewerking aan afwijkingsprocedures en wijzigingsbevoegdheden mede afhankelijk van de wijze van landschappelijke inpassing. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een gebiedseigen erfbeplantingsstrook van gemiddeld 5 meter vereist. De aanleg, het beheer en het onderhoud van de strook wordt gewaarborgd door het afsluiten van een privaatrechtelijk overeenkomst.

Mantelzorg

In het gehele plangebied is het toegestaan om een deel van de (bedrijfs)woning of een aan- of uitbouw te gebruiken als ruimte voor mantelzorg. Bijgebouwen van de woning mogen in principe niet voor mantelzorg worden gebruikt, tenzij gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen. Aan mantelzorg in bijgebouwen zijn daarmee stringente voorwaarden gesteld. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden kan voor het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg tot een totaal van 90 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Beschermde dijken

De dijken in Zeeland hebben een beeldbepalende landschappelijke en cultuurhistorische waarde en natuurwaarden. Het gebruik van de dijken is divers: het merendeel van de dijken is in gebruik als verkeersverbinding, anderen hebben een agrarisch gebruik. Overeenkomstig SVBP (dat uitgaat van het functionele gebruik voor het toekennen van enkelbestemmingen en het gebruik van aanduidingen of dubbelbestemmingen voor het beschermen van waarden) zijn de beschermde dijken bestemd tot Verkeer of Agrarisch. Met een functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden' en een daaraan gekoppeld stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn de bijzondere waarden van de dijken veiliggesteld.

Windturbines

De bestaande, hoge windturbines in het plangebied zijn met een specifieke aanduiding positief bestemd. De hoogte van deze windturbines wordt gemeten volgens het bepaalde in het artikel 2: Wijze van meten (=SVBP2008). Op agrarische bouwvlakken, overige bedrijfspercelen en bij burgerwoningen zijn ook kleine windturbines toegestaan (aantal en wijze van regeling afhankelijk van de bestemming). De hoogte van deze kleine windturbines tot 20 meter wordt, in afwijking van artikel 2, gemeten vanaf het peil tot de aan het hoogste punt dat de tip van de rotor kan innemen.

Leidingen

Bij hoogspanningsverbindingen is sprake van elektromagnetische velden. Het langdurige verblijf van jonge kinderen binnen deze elektromagnetische velden is niet wenselijk. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om nieuwe woningen of maatschappelijke functies te ontwikkelen (wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe landgoederen, compensatiewoningen bij sloop van overvloedige bebouwing en de realisatie van woningen in cultuurhistorische waardevolle gebouwen). Voorzover deze gronden gelegen zijn in de elektromagnetisch velden, zijn in de betreffende wijzigingsbevoegdheden de bouw van woningen en de ontwikkeling van zorgfuncties uitgesloten.

Binnen de 10⁻⁶ risicocontour van leidingen met externe veiligheidsrisico's zijn nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten niet toegestaan. Bij wijzigingsbevoegdheden en afwijkingbevoegdheden waarbij sprake kan zijn van het ontstaan van dergelijke objecten is een voorwaarde met betrekking tot externe veiligheid opgenomen.

Cultuurhistorische waardenkaart

De elementen van de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart zijn als volgt in het bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied opgenomen.

Aardkundig waardevol

- stuifduinen: het betreft gronden aan de Emmabaan die zijn bestemd tot Bos of Natuur of buiten het plangebied zijn gelegen; in de bestemmingsomschrijving van deze bestemmingen is ook de cultuurhistorische waarde onderkend en de waarden zijn daarmee voldoende beschermd.

Hoofdtypen landschap

- landschap van de deltawateren: het betreft de Margarethapolder die is bestemd tot Natuur; in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is ook de cultuurhistorische waarde onderkend en de waarden zijn daarmee voldoende beschermd;
- herkenbare overgangen kleinschalig dekzandlandschap: het betreft gronden ten zuiden van Koewacht-Zuiddorpe; de toegekende bestemmingen Agrarisch met waarden - Dekzandgebied en Verkeer met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' biedt voldoende bescherming voor de zichtbare overgangen;
- kleinschalig dekzandlandschap: deze gronden zijn bestemd tot Agrarisch met waarden - Dekzandgebied.

Water en cultuurhistorische waterstaat

- inlagen: het betreft gronden langs de Eendragtsweg die bestemd zijn tot Groen, Agrarisch (zonder bouwvlak) en Wonen (zonder bouwmogelijkheden); in het gebied is ook een windturbine geplaatst; het ontbreken van bouwmogelijkheden en de toegekende bestemmingen bieden voldoende bescherming voor de inlagen;
- kreekrastanten: deze zijn allemaal bestemd tot Natuur of Water;
- dijken: de waardevolle dijken zijn, afhankelijk van het feitelijke gebruik, bestemd tot

Verkeer of Agrarisch (met of zonder waarden) en de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'; in de bestemmingsomschrijvingen van deze bestemmingen en de functieaanduiding is ook de cultuurhistorische waarde onderkend en de waarden zijn daarmee voldoende beschermd;

- welen: de meeste welen zijn bestemd tot Natuur of Water; enkele welen zijn gelegen in de bestemming Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf; het omgevingsvergunningstelsel voor deze bestemming bevat een verbod op het dempen van waterpartijen zonder vergunning; de waarden zijn hiermee voldoende beschermd;
- karrevelden: het betreft een element aan de Zandplaatseweg; dit element is bestemd tot Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf waarmee de waarden voldoende zijn beschermd;
- muraltmuurtjes: het betreft de muralt-muurtjes op de Lovenweg; deze muralt-muurtjes zijn aangewezen als rijksmonument en een bescherming in het bestemmingsplan is derhalve niet nodig;
- coupure: de coupures zijn bestemd tot Verkeer en de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'; in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming en de functieaanduiding is ook de cultuurhistorische waarde onderkend en de waarden zijn daarmee voldoende beschermd; bovendien zijn twee van de drie coupures aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

Beplanting

- bos: deze zijn bestemd tot Bos of Natuur;
- dijkbeplanting: deze zijn met de bestemming Verkeer en de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden' beschermd.

Bebouwing en dorpsvormen

- dijk- en wegdorp: deze zijn buiten het plangebied gelegen.

Cultuurhistorisch monumenten

- forten, schansen en batterijen: de meeste forten, schansen en batterijen zijn, overeenkomstig het feitelijke gebruik, bestemd tot Natuur; drie forten zijn in agrarisch gebruik of in gebruik voor Wonen; voorzover deze forten een agrarisch gebruik hebben, zijn de gronden mede bestemd voor Waarde - Cultuurhistorie - 2; hiermee zijn de waarden voldoende beschermd;
- vliedberg: de aanwezige vliedberg is een beschermd rijksmonument en behoeft geen nadere regeling in het bestemmingsplan;
- molenbiotoop: de relevante molenbiotopen zijn voorzien van een bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 1;
- Graaf Jansdijk: voor zover de Graaf Jansdijk in het plangebied is gelegen zijn de gronden bestemd tot Verkeer of Verkeer met de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'; in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming en de functieaanduiding is ook de cultuurhistorische waarde onderkend en de waarden zijn daarmee voldoende beschermd;
- liniedijk: de liniedijken zijn bestemd tot Verkeer met de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'; in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming en de functieaanduiding is ook de cultuurhistorische waarde onderkend en de waarden zijn daarmee voldoende beschermd;
- schootsveld Staats-Spaanse Linies: deze gronden zijn bestemd tot Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies;
- rijksgrenspalen: het bestemmingsplan is niet het meest geschikte instrument om deze elementen te beschermen; gedacht wordt aan de inzet van een erfgoedverordening.

Reconstructie N61

De bestemming Verkeer is toegekend aan de N61, overeenkomstig het tracébesluit voor de aanpassing van de N61 Hoek-Schoondijke. Dit tracébesluit is onherroepelijk geworden op 5 september 2012. Conform de Tracéwet wordt het bestemmingsplan vastgesteld overeenkomstig het tracébesluit. Dit betekent dat, voor zover een ontwerp van het bestemmingsplan zijn grondslag vindt in het tracébesluit, zienswijzen geen betrekking kunnen hebben op dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 13, lid 10 van de Tracéwet).

6.4 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, nevenactiviteiten, extensieve dagrecreatie en voorzieningen zoals water, groenelementen en nutsvoorzieningen. Dit betekent dat de aanleg van landschapselementen of de aanpassing van oevers binnen de bestemming mogelijk is.

Bedrijven of activiteiten die niet binnen de algemene bestemmingsomschrijving passen, zijn voorzien van een aanduiding (zoals de niet - grondgebonden bedrijven, manege en camping).

Bouwvlakken

De aanwezige agrarische bedrijven zijn onderverdeeld in grondgebonden en niet - grondgebonden bedrijven. Aan de agrarische bedrijven is een zogenaamd bouwvlak toegekend waarbinnen de bebouwing dient te worden geconcentreerd. Niet - grondgebonden agrarische bedrijven (zoals glastuinbouw en intensieve veehouderij) zijn voorzien van een speciale aanduiding. In de regels is bepaald welke bebouwing uitsluitend binnen een bouwvlak kan worden opgericht (gebouwen, kassen, silo's, opslagvoorzieningen).

Bepaalde voorzieningen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om verharding (kuilvoerplaten, kavelpaden, erfverharding), wateropslag, mestzakken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen en overkappingen van beperkte omvang (tot 50 m²) zijn buiten de bouwvlakken toegestaan op voorwaarde dat deze gebouwen of overkappingen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Teeltondersteunende voorzieningen zoals boog- en gaaskassen en stellingen zijn met een afwijkinsprocedure van de bouwregels ook buiten bouwvlakken toelaatbaar.

Per bouwvlak is het bestaande aantal bedrijfswoningen vastgelegd. In de regels is opgenomen dat één bedrijfswoning is toegestaan tenzij anders op de kaart is aangegeven (met een aanduiding is vastgelegd waar geen bedrijfswoning is toegestaan en waar meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan).

De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1.500 m³.

In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor overschrijding van de grenzen van het bouwvlak en een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en vergroting van het bouwvlak. Overigens kan de afwijking van de bouwregels alleen verleend worden, indien plaatsing van bouwwerken binnen het bouwvlak niet mogelijk of doelmatig is.

Niet - grondgebonden neventakken

Nieuwe niet - grondgebonden agrarische activiteiten – met uitzondering van intensieve veehouderij - zijn uitsluitend toegestaan als neventak op een agrarisch bedrijf. Bij nieuwe of bestaande neventakken is doorgroei van de neventak slechts mogelijk tot een omvang van 2.000 m² voor teeltondersteunende kassen en intensieve kwekerijen. De uitbreiding van bestaande neventakken intensieve veehouderij is mogelijk tot 2.100 m²).

Voorzieningen voor de opslag van mest, water, voer of geoogste producten.

De voorzieningen die op agrarische bedrijven worden getroffen voor de opslag van (kunst)mest, voedermiddelen, water of geoogste producten dienen bij voorkeur ook op het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Voor zover deze voorzieningen aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals sleufsilo's, mestsilo's, CO₂ - opslagtanks), is in de bouwregels opgenomen dat deze, met uitzondering van sleufsilo's, buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan. Met toepassing van een afwijkingsprocedure mogen deze opslagvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden, de grenzen van het bouwvlak met maximaal 15 meter overschrijden.

Voor zover opslagvoorzieningen niet zijn aan te merken als een bouwwerk (zoals een mestzak of foliebassin voor water) geldt het volgende. In de gebruiksregels is bepaald dat de gronden buiten het bouwvlak niet voor deze opslagvoorzieningen mogen worden gebruikt, met uitzondering van de realisatie van wateropslag in boomgaarden en mestzakken.

Er is geen aanleiding om nadere regels te stellen aan het aanbrengen van verhardingen (erfverharding, kavelpaden, voederplaten, verharding voor de opslag van geoogste producten). Deze verhardingen zijn toegestaan.

Mestbassin

In het plangebied zijn twee locaties waar ten behoeve van meerdere agrarische bedrijven mest wordt opgeslagen. Deze regionale mestbassins zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse zijn de bassins toegestaan alsmede bijbehorende voorzieningen zoals een weegbrug.

Watertoets

Als algemeen uitgangspunt is in het bestemmingsplan opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen zoals uitbreiding van bouwvlakken en bouwen buiten het bouwvlak geen onevenredige negatieve gevolgen mogen hebben voor het waterbeheer. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt advies gevraagd van het waterschap.

Neven- en vervolgactiviteiten/NED

Binnen de agrarische bestemming is het mogelijk om met toepassing van een afwijkingsprocedure een niet - agrarische neventak te realiseren. Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan reeds een NED op het erf hadden, mogen deze activiteiten voortzetten.

Paardenbakken

Paardenbakken en stapmolens zijn in principe uitsluitend binnen bouwvlakken toegestaan. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid is realisatie in aansluiting op een agrarisch bouwvlak of in aansluiting op bijvoorbeeld het perceel van een burgerwoning, mogelijk. In de gebruiksregels is opgenomen dat verlichte paardenbakken (zonder bovenafdekking), met geluidsinstallaties niet zijn toegestaan.

Fruitteelt

Nieuwe boomgaarden voor fruitteelt zijn in principe binnen een afstand van 50 meter van woningen van derden of verblijfsrecreatieve terreinen niet toegestaan. Dit is vastgelegd in de specifieke gebruiksregels.

Nieuwe natuur

Een wijziging van de agrarische bestemming van deze gronden naar Natuur of water is mogelijk ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur (overeenkomstig de begrenzing van de EHS zoals deze gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan).

Artikel 4, 5 en 6 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden die zowel landschappelijk als cultuurhistorisch – en in het geval van de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf - uit oogpunt van natuur, waardevol zijn. De basisregeling (bouwvlakken, grondgebonden bedrijven en neventakken, aanduidingen voor niet - grondgebonden agrarische bedrijven zoals intensieve veehouderij en aquacultuur, opslagvoorzieningen, neven- en vervolgvacatures) voor deze gronden wijkt in grote lijnen niet af van de regeling voor Agrarisch met dien verstande dat bij de toepassing van afwijkinsprocedures en wijzigingen steeds de belangen van natuur, landschap en cultuurhistorie worden meegewogen. Ook worden deze waarden beschermd door het opgenomen aanlegverbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning.

De vergunningplichtige werken zijn afgestemd op de betrokken waarden (onder andere het aanbrengen van verhardingen buiten het bouwvlak en het uitvoeren van een aantal grondbewerkingen op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf en het uitsluitend vergunningplichtig stellen van het aanbrengen of verwijderen van beplantingen in de schootsvelden van de (bestemming Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies).

Binnen deze bestemmingen zijn agrarische bedrijven gevestigd met een hoofdactiviteit intensieve veehouderij. Van deze bedrijven is de huidige bedrijfsvloeroppervlakte vastgelegd: uitbreiding is mogelijk mits er extra inspanningen worden gedaan om het bedrijf te verduurzamen en de omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten.

Artikel 7 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden

De basiskwaliteiten van de gronden die in de VRPZ zijn aangemerkt als agrarische gebieden van ecologische betekenis zijn zodanig dat, ook zonder specifiek beheer gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden, er sprake is van ecologische waarden. Het behoud en de ontwikkeling van de huidige landschappelijke en natuurwaarden van de agrarische gronden wordt in het bestemmingsplan veilig gesteld met het toekennen van de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden met een aanlegverbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning.

Op deze gronden zijn geen bouwvlakken gelegen.

Artikel 8 Bedrijf

Voor de bedrijfsfuncties in het plangebied wordt het systeem van milieuzonering gehanteerd. Per functie wordt een koppeling gelegd met de categorie - indeling van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Toelaatbaar zijn bedrijven uit de milieucategorie 1 of 2. Aanwezige bedrijven met een hogere milieucategorie of die niet genoemd worden in de Staat worden binnen de bestemming Bedrijf voorzien van een toegesneden aanduiding.

Zowel de maximaal toelaatbare milieucategorie als de aard van de afwijkende activiteit liggen derhalve per locatie vast in het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur acht het gewenst dat de bestemmingsregeling op dit punt ook een zekere flexibiliteit bevat, zodat na de beëindiging van een bedrijfsactiviteit in beginsel andere activiteiten kunnen worden gevestigd. Via een afwijkinsprocedure kunnen bedrijven worden toegelaten uit categorie 3.1 respectievelijk 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die niet in de Staat zijn genoemd maar die naar aard en invloed op de omgeving in de praktijk vergelijkbaar zijn met de toegelaten bedrijfsfuncties.

Per bestemmingsvlak is de huidige omvang van de bedrijfsbebouwing vastgelegd. Met toepassing van een afwijkingsprocedure kan deze maximale oppervlakte binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid tot een maximale oppervlakte die op voorhand al is bepaald (in een bijlage bij de regels). Deze maximale uitbreidingsruimte bedraagt 20% van de huidige bebouwing tenzij het bedrijf in het recente verleden al met 20% is uitgebreid.

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Voor een toelichting op het vergroten van de bedrijfswoning wordt verwezen naar de toelichting op het artikel Wonen.

Artikel 9 Bos

Deze bestemming is toegekend aan bospercelen met een landschappelijke kwaliteit die geen onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

Artikel 10 Cultuur en Ontspanning

In het plangebied zijn twee percelen gelegen die bestemd zijn voor Cultuur en Ontspanning namelijk het oorlogsmuseum aan de Tweede Verkorting in Axel en het informatiecentrum van Staatsbosbeheer in het Braakmangebied. Ook voor deze functies is de huidige omvang vastgelegd en zijn er – met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid – mogelijkheden voor uitbreiding.

Artikel 11 Detailhandel

Op de gronden met de bestemming Detailhandel is detailhandel toegestaan met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen of in brand- en explosiegevaarlijke goederen. De huidige detailhandelsbedrijven die hier niet aan voldoen zijn specifiek aangeduid (de in het plangebied aanwezige tuincentra en benzinestations). De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. De huidige omvang van de bedrijfsbebouwing is vastgelegd en kan, met toepassing van een afwijkingsprocedure worden uitgebreid tot een maximale omvang die ook op voorhand al is bepaald (in een bijlage bij de regels).

Artikel 12 Detailhandel en Horeca

Specifiek voor de gronden gelegen aan de Hoofdplaatseweg in Biervliet is de bestemming Detailhandel - Horeca opgenomen omdat hier een detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en een horecabedrijf is gevestigd waarbij nauwelijks een ruimtelijke scheiding gemaakt kan worden. Voor een toelichting op de regels voor de horeca-activiteiten wordt verwezen naar de toelichting op artikel 14. De huidige omvang van de bedrijfsbebouwing is vastgelegd en kan, met toepassing van een afwijkingsprocedure worden uitgebreid tot een maximale omvang die ook op voorhand al is bepaald (in een bijlage bij de regels).

Artikel 13 Groen

Deze bestemming is toegekend aan enkele groenvoorzieningen in het plangebied.

Artikel 14 Horeca

De twee aanwezige horecabedrijven zijn voorzien van de bestemming Horeca. Voor het reguleren van de horecavoorzieningen wordt, analoog aan de regeling voor bedrijven, gebruik gemaakt van een (in dit geval) Staat van Horeca - activiteiten. In deze Staat van Horeca - activiteiten wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van horeca - activiteiten: 1 lichte horeca, 2 middelzware horeca, 3 zware horeca (voor een nadere beschrijving van/toelichting op deze horecacategorieën wordt verwezen naar bijlage 10). Gelet op de aard van het gebied is gekozen voor het toestaan van horeca - activiteiten tot ten hoogste categorie 1b. De beide bedrijven zijn, gelet op de huidige activiteiten, ingeschaald in categorie 2 of 3 en hebben een speciale aanduiding gekregen.

De toelaatbaarheid van horecabedrijven uit maximaal de categorie 1b betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horeca - activiteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca - activiteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk horecabedrijf voor de desbetreffende activiteit een omgevingsvergunning voor afwijken van de gebruiksregels worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Per bestemmingsvlak is de huidige omvang van de bedrijfsbebouwing voor horeca vastgelegd. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan deze bedrijfsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid tot een maximale omvang die ook op voorhand al is bepaald (in een bijlage bij de regels). De afwijkingsprocedure kan alleen worden toegepast indien aan de ruimtelijk relevante voorwaarden, verbonden aan de bevoegdheid, wordt voldaan.

Artikel 15 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan diverse functies zoals begraafplaatsen en een dierenpensioen. Deze functies zijn allemaal voorzien van een specifieke aanduiding. Biobase Europe waarvoor eerder een bestemmingsplan is vastgesteld, is overeenkomstig de huidige regeling, opgenomen in het plan Buitengebied.

Per bestemmingsvlak is de huidige omvang van de bebouwing vastgelegd met uitzondering van de gronden in gebruik als remise en Biobase: voor deze percelen is, overeenkomstig de eerder gevoerde juridische procedures, een bebouwingspercentage opgenomen.

Artikel 16 Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de (binnen- en buitendijkse) gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. De informatie uit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland heeft hieraan ten grondslag gelegen. De te beschermen dijken in natuurgebieden hebben een specifieke functieaanduiding gekregen. Ter bescherming van de waarden is een aanlegverbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning opgenomen.

Door Staatsbosbeheer worden twee gebieden ingericht voor extensief kamperen. Op open plekken wordt een paal geslagen waaraan een waterpompje wordt bevestigd. Per paaltje mogen drie kampeermiddelen worden geplaatst gedurende maximaal 72 uren in de periode half maart tot eind oktober.

Artikel 17 Natuur - Recreatie

In het Braakmangebied worden gronden specifiek ingericht voor natuur waarbij een toekomstig (gedeeltelijk) gebruik voor recreatie niet kan worden uitgesloten. Voor deze gronden is een specifiek bestemming opgenomen die aan het gebruik als natuurgebied en recreatiegebied recht doet.

Artikel 18 Recreatie

Dagrecreatieve voorzieningen zoals de jachthaven, maneges, sportvelden, volkstuinten en de campings zijn voorzien van de bestemming Recreatie, met een specifieke aanduiding. Voor elke aanduiding zijn toegesneden bouw mogelijkheden opgenomen.

Artikel 19 Verkeer

De openbare wegen, spoorwegen en fietspaden zijn voorzien van de bestemming Verkeer. Door het opnemen van de bestemming Verkeer wordt een belangrijke karakteristiek van het landschapspatroon vastgelegd. Voor de, uit oogpunt van cultuurhistorie, belangrijke dijken is een aparte functieaanduiding opgenomen. Ter bescherming van de waarden van de dijken is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden vereist.

Het bestemmingsplan voor de aanleg van de Sluiskiltunnel is in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen met definitieve bestemmingen (in het geldende plan zijn voorlopige bestemmingen opgenomen).

Artikel 20 Water en artikel 21 Water - Deltawater

De bestemming Water is toegekend aan de grote, ruimtelijk relevante binnendijs gelegen wateren zonder natuurwaarden en de buitendijs gelegen wateren. Andere in het plangebied aanwezige watergangen zijn niet als zodanig bestemd.

De buitendijkse wateren die behoren tot het Natura 2000 - gebied de Westerschelde zijn voorzien van de bestemming Water – Deltawater. Op deze wijze worden aanwezige natuurwaarden, met in acht name van de vaarfunctie, waterstaatkundige functie, visserij, recreatie en in hieraan ondergeschikte gebruiksvormen, behouden.

Artikel 22 Wonen

In het buitengebied is geen onderscheid gemaakt in wonen in burgerwoningen, wonen op voormalige agrarische bedrijfslocaties of wonen in (solitaire) recreatiewoningen.

De woningen met bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als Wonen bestemd. In een aantal gevallen is bij vrijstaande woningen op hele grote bouwpercelen een bouwvlak opgenomen. Woning en bijgebouwen kunnen dan uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De inhoudsmaat van woningen (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt maximaal 750 m³, de toelaatbare goothoogten bedraagt maximaal 6 meter met uitzondering van dijkwoningen en woningen in bebouwingsconcentratie. De toelaatbare oppervlakte bijgebouwen (altijd vrijstaand) is afhankelijk van de omvang van het perceel en varieert van 60 m² tot 120 m² per perceel.

Zowel voor het verruimen van de maximale maat voor woningen als van bijgebouwen zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Bijgebouwen tot 375 m² zijn onder voorwaarden toegestaan op percelen groter dan 2,5 ha met een bestaande woning van 1.500 m³.

Voor de verruiming van de inhoudsmaat van woningen is onderscheid gemaakt tussen woningen in een bebouwingslint en solitair gelegen woningen.

In bebouwingslinten kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid de woning worden vergroot tot 1.250 m³ mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 30 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel, gebouwd wordt in de voorgevelrooilijn (van het betreffende of de aanpalende percelen) en de afstand tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter bedraagt.

Voor solitaire woningen geldt dat de woning mag worden vergroot tot 1.250 m³ mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 10 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter bedraagt.

De bestemming Wonen biedt de mogelijkheid om nevenactiviteiten te ontwikkelen in de bestaande bebouwing.

Artikel 23 tot en met 47 Leiding

De ruimtelijk relevante gas-, riool-, drinkwater- en hoogspanningsleidingen zijn als zodanig bestemd. Aangezien leidingen in alle gevallen samenvallen met andere bestemmingen (met name de bestemming Agrarisch) zijn deze bestemmingen als dubbelbestemming opgenomen. Ten behoeve van de dubbelbestemming Leiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.

De vertaling van de leidingen naar de dubbelbestemmingen is als volgt.

leidingen met externe veiligheidsrisico's		
Etheen	6 inch 100 bar	Leiding - Brandstof - 2
Nafta	6 inch 50 bar	Leiding - Brandstof - 1
Propeen	6 inch 100 bar	Leiding - Brandstof - 2
Aardgas	12 inch 40 bar	Leiding - Gas - 5
Aardgas	16 inch 40 bar	Leiding - Gas - 6
Aardgas	16 inch 66 bar	Leiding - Gas - 7
Aardgas	16 inch 80 bar	Leiding - Gas - 8
Aardgas	18 inch 40 bar	Leiding - Gas - 9
Aardgas	24 inch 66 bar	Leiding - Gas - 11
Aardgas	30 inch 80 bar	Leiding - Gas - 13
Aardgas	4 inch 40 bar	Leiding - Gas - 1
Aardgas	6 inch 40 bar	Leiding - Gas - 2
Aardgas	6 inch 80 bar	Leiding - Gas - 3
Aardgas	8 inch 40 bar	Leiding - Gas - 4
Etheen	6 inch 100 bar	Leiding - Brandstof - 2
Aardgas	20 inch 80 bar	Leiding - Gas - 10
Aardgas	28 inch 80 bar	Leiding - Gas - 12
Aardgas	48 inch 80 bar	Leiding - Gas - 14
Waterstof	4 inch 100 bar	Leiding - Gas - 15
Reservering waterstof en zuurstof	4 inch 100 bar 250 mm 30 bar	Leiding - Gas - 18
Stikstof	300 mm 30 bar	Leiding - Gas - 16
Zuurstof	250 mm 30 bar	Leiding - Gas - 16
Stikstof en Zuurstof	250 mm 80 bar	Leiding - Gas - 17
planologisch relevante leidingen		
Hoogspanning bovengronds	50 kV	Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1
Hoogspanning ondergronds	50 kV	Leiding - Hoogspanning
Water	400 mm of groter	Leiding - Water
Proceswater	400 mm	Leiding - Water
Hoogspanning bovengronds	150 kV	Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2
Hoogspanning ondergronds	150 kV	Leiding - Hoogspanning
Afvalwater	400 mm en groter	Leiding - Riool

Afvalwater		Leiding - Riool
------------	--	-----------------

Artikelen 48, 49 en 50 Archeologische waardevolle terreinen

Door Artefact is een grondige studie en analyse gemaakt van alle archeologische waarden en vondsten die op de IKAW, AMK, Archis en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) bekend zijn. Deze waarden zijn omgezet in zones Waarde - Archeologie die op de verbeelding zijn weergegeven zijn en voorzien van regels.

Verdronken dorpen

De resten van de verdronken dorpen die in de gemeente Terneuzen aanwezig zijn of waarvan nog resten aanwezig kunnen zijn, zijn in het onderzoek beschreven. De verdronken dorpen worden als waardevol aangemerkt en zijn bestemd tot Waarde - Archeologie - 1.

Bedijkningen

De bedijkingsgeschiedenis van de polders in de gemeente Terneuzen zijn in kader van dit bestemmingsplan in beeld gebracht. Dit is belangrijk omdat een groot deel van de gemeente Terneuzen een afgedekt landschap is waar een oud landschap onder schuilt. In dit oudere landschap kunnen belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn. De dijken die ouder zijn dan 1650 worden als waardevol aangemerkt en zijn bestemd tot Waarde - Archeologie - 2.

Vestingswerken

In het onderzoek zijn alle vestingswerken in het buitengebied opgenomen waaronder forten, schansen, resten van vestingstadjes die in het buitengebied vallen en liniedijken. De vestingwerken worden voor zover deze niet jonger zijn dan 1650 aangemerkt als waardevol. Indien de vestingwerken jonger dateren maar teruggaan op een ouder vestingwerk dat dateert van voor 1650 is er tevens sprake van waarden. De gronden zijn bestemd tot Waarde - Archeologie - 2.

Pleistocene dekzand

De gronden waar het pleistocene dekzand dieper is gelegen en afgedekt door veen en klei worden eveneens als waardevol aangemerkt en zijn bestemd tot Waarde - Archeologie - 3.

Archeologische vindplaatsen

In het onderzoek zijn alle archeologische vindplaatsen in de gemeente Terneuzen die voor het gemeentelijk beleid van belang zijn opgenomen. Deze vindplaatsen zijn aangemerkt als waardevol. Deze vindplaatsen zijn aangemerkt als Waarde - Archeologie - 1, tenzij het vestingswerken betreft; deze zijn aangemerkt als Waarde - Archeologie - 2.

Regeling

Op basis van het archeologisch onderzoek zijn derhalve drie verschillende waarden archeologie toegekend binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied, met bijbehorende onderzoeksverplichtingen of vrijstellingen:

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 3.

Tevens is een combinatie van waarden mogelijk: voor deze gronden geldt dat er meer dan één archeologische bestemming van toepassing is. In verband met samenvallende archeologie bestemmingen zijn in de bestemmingsomschrijvingen de relevante waarden aangegeven.

Onderzoeksverplichtingen/vrijstellingen

Voor de gebieden met een Waarde - Archeologie - 1 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan 100 m², mits de bodemingrepen dieper reiken dan 50 centimeter onder het peil.

Voor de gebieden met een Waarde - Archeologie - 2 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan 500 m², mits de bodemingrepen dieper reiken dan 50 centimeter onder het peil. Dit geldt tevens bij diepere bodemverstoringen tot in het veen en het pleistocene zand en bij vestingwerken ouder dan 1650 of waarvan de kern of eerste aanleg eerder was dan 1650.

Voor de gebieden met een Waarde - Archeologie - 3 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan 1.000 m², mits de bodemingrepen dieper reiken dan 50 centimeter onder het peil. Dit geldt tevens bij diepere bodemverstoringen tot in het veen en het pleistocene zand.

Bij bodemverstoringen waarvoor geen onderzoeksverplichting geldt, kunnen desondanks archeologische sporen en vondsten gedaan worden. Voor dergelijke vondsten bestaat de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet.

Voor beargumentering van de hiervoor beschreven onderzoeksplicht wordt verwezen naar bijlage 1.

Artikel 51 en 52 Waarde - Cultuurhistorie

Deze bestemming is opgenomen voor de molenbiotopen rond de (buiten het plangebied gelegen) molens (Waarde - Cultuurhistorie - 1) en de voormalige forten die nog een agrarisch gebruik hebben (Waarde - Cultuurhistorie - 2).

Met de opgenomen regeling in Waarde - Cultuurhistorie - 1 (zie onder Algemeen) wordt de windvang in zekere mate veilig gesteld terwijl de bestaande bouwrechten gerespecteerd worden.

Met de opgenomen regeling in Waarde - Cultuurhistorie - 2 wordt voorkomen dat, zonder vergunning, waterpartijen worden gedempt of beplanting wordt gerooid.

Artikel 53 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geeft aan, aan welke gronden een waterstaatkundige functie is verbonden (de regionale waterkeringen). Voor het bouwen gelden in deze gebieden aanlegvergunningen voor graven en (aan)planten. Overleg met de beheerder(s) van de dijken is geregeld in de planregels.

Artikel 54 Waterstaatswerken

De primaire waterkering langs de Westerschelde heeft een waterkerende functie en daarom (in overeenstemming met Barro) een dienovereenkomstige bestemming gekregen. Bebouwing is in principe niet gewenst.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 55 Anti - dubbeltelregel

Artikel 55 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 56 Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen

In lid 1 is bepaald dat ondergeschikte bouwonderdelen de grenzen van bouwvlakken mogen

overschrijden.

Lid 2 bevat bepalingen met betrekking tot de voorgeschreven goot- en bouwhoogte in relatie tot dakkapellen. Met name bij woningen kan een discussie ontstaan over de vraag waar in voorkomende gevallen de goot- en bouwhoogte gemeten moet worden bij een brede en hoge dakkapel. De dakkapellen zoals beschreven in lid 2 zijn toegestaan zonder dat hierdoor sprake is van een verhoogde goot- of bouwhoogte. Bij grotere en hogere dakkapellen verschuift als het ware de goot- en bouwhoogte naar de goot- en bouwhoogte van de dakkapel: deze moet dan voldoen aan de voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte.

Dakopbouwen bij woningen zijn niet toegestaan.

Met de bepaling over bestaande maten (lid 3) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Overeenkomstig jurisprudentie is in sub d van lid 3 expliciet gemeld dat het overgangsrecht voor bouwwerken niet van toepassing is op de bouwwerken waarvoor deze regeling geldt.

Artikel 57 Algemene gebruiksbeperking

In dit artikel wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule).

Artikel 58 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn alle regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduidingen zoals 'vrijwaringszone - dijk' en 'geluidszone - industrie'.

Geluidszone – industrie

In het plangebied zijn de geluidszones van zes gezoneerde terreinen (Wet geluidhinder) gelegen. Binnen deze geluidszones zijn nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) niet toegestaan.

Vrijwaringszone – dijk

Overeenkomstig de regels in Barro is voor de (binnen) beschermingszone van de primaire waterkering een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. In het betreffende artikel lid is een aanduidingsomschrijving opgenomen waarin het betreffende, te beschermen belang is verwoord.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Aan de percelen waarop gebouwen zijn gelegen die als rijksmonument of historisch waardevolle bebouwing zijn aangemerkt is de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' toegekend (zie bijlage 11: de gemeentelijke monumenten in het plangebied zijn geen gebouwen en hebben deze aanduiding dus niet gekregen). Voor deze gebouwen is een aanduidingsomschrijving opgenomen waarin de betreffende waarden zijn beschreven, een afwijkingsbevoegdheid om in de cultuurhistorisch waardevolle panden een NED te realiseren en een wijzigingsbevoegdheid om het aantal wooneenheden uit te breiden. Deze mogelijkheden zijn gekoppeld aan (onder andere) de voorwaarde dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt.

Artikel 59 Algemene afwijkingsregels

Aan een aantal, ondergeschikte, afwijkingen ten opzichte van de planvoorschriften kan het bevoegd gezag met dit artikel medewerking verlenen (lid 1).

In lid 2 is een afwijkmogelijkheid opgenomen om in enkele gebieden, aangeduid als 'wro-zone – ontheffingsgebied' bassins aan te leggen voor aquacultuur tot een omvang van maximaal 3 ha per bouwvlak.

Artikel 60 Algemene wijzigingsregels

In lid 1 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 59, vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Overigens geldt ook hier dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

In lid 2 is een algemene wijzigingsbepaling opgenomen voor het veranderen van bouw- en bestemmingsvlakken in verband met het aantreffen of (door middel van archeologisch onderzoek aangetoonde) afwezigheid van archeologische waarden. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan ook de (begrenzing van de) dubbelbestemming Waarde - Archeologie worden gewijzigd of geschrapt (deselectie van gebieden).

In lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in enkele gebieden, aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsgebied' nieuwe landgoederen te realiseren met nieuwe natuur en diverse gebruiksfuncties (zoals wonen of een zorginstelling). In het zoekgebied rond Philippine is een hoogspanningsverbinding gelegen. In verband met mogelijke risico's met electromagnetische velden is de vestiging van een zorginstelling binnen 80 meter van de hoogspanningsverbinding, niet mogelijk.

Voorts is in lid 4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van gronden te wijzigen ten behoeve van de vergroting van bestemmingsvlakken voor Bedrijf, Detailhandel – Horeca, Horeca of Detailhandel.

In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van compensatiewoningen, in ruil voor sloop van voormalige bedrijfsbebouwing (lid 5).

Artikel 61 Overige regels

Indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 62 Overangsrecht

In dit artikel is het overangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overangsrecht buiten toepassing te laten.

120

Artikel 63 Titel

Dit bestemmingsplan wordt als Buitengebied Terneuzen aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Infoopavonden

In juni 2012 zijn de eigenaren, gebruikers en bewoners van het buitengebied geïnformeerd over het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Een ieder is de mogelijkheid geboden om informatiemiddagen en -avonden te bezoeken en kennis te nemen van de functiekaarten en de concept-gebiedsvisiekaart. Op de functiekaarten was een voorstel voor de toe te kennen bestemming te zien; tijdens presentaties is kort toegelicht welke regels voor de verschillende bestemmingen gaan gelden. Tijdens de ter inzage legging was er ook de gelegenheid om de kaarten via internet te bekijken en een reactie in te dienen.

In totaal zijn meer dan 80 reacties ingediend. De meeste reacties hadden betrekking op de begrenzing van bestemmings- of bouwvlakken. Indien mogelijk hebben deze reacties geleid tot de gevraagde aanpassing. In een aantal situaties had de reactie betrekking op een tweede (of derde) agrarisch bouwvlak per bedrijf. Voor deze specifieke situaties is het AAZ gevraagd te adviseren over de noodzaak om meerdere bouwvlakken per bedrijf aan te merken. Dit heeft geleid tot maatwerk waarbij - afhankelijk van de situatie - geen, een strak begrensd of een bouwvlak van 1 ha is toegekend.

Het bieden van mogelijkheden voor het indienen van een officiële inspraakreacties bij een bestemmingsplan is sinds 1 juli 2005 geen wettelijke verplichting meer. In de gemeentelijke inspraakverordening is geregeld of de gemeente inspraak wil verlenen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid en welke procedure hiervoor gevoerd moet worden. Niet in alle gevallen hoeft bij het opstellen van een bestemmingsplan gebruik gemaakt te worden van inspraak. In het geval van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de eigenaren, gebruikers en bewoners reeds in een eerder stadium betrokken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan en hebben zij al kunnen reageren op dit plan. Besloten is om voor dit bestemmingsplan geen inspraak meer te verlenen.

Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg, toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Zeeland;
- ZLTO-afdeling en -werkgroep;
- Rijkswaterstaat;
- Stichting Landschapsbeheer Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Zeeland Seaports;
- gemeente Sluis;
- gemeente Hulst;
- Gasunie;

- Delta;
- Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland;
- Zeeuwse Milieufederatie;
- BV KKS, Sluiskiltunnel;
- VROM-inspectie;
- natuurvereniging de Steltkluut;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Voor een overzicht van de overlegpartners die hebben gereageerd, de inhoud van de reacties en de beantwoording wordt verwezen naar de 'Notitie beantwoording vooroverlegreacties'.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde omdat de mogelijke opbrengsten (exploitatiebijdragen) lang niet opwegen tegen de kosten van het opstellen van een exploitatieplan. In artikel 6.2.1.a van het Bro is bepaald dat als de te verhalen exploitatiebijdragen minder bedragen dan € 10.000,- het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ook heeft de minister van VROM in antwoord op vragen uit de Tweede Kamer aangegeven dat het niet de bedoeling is dat voor alle bestemmingsplannen Buitengebied een exploitatieplan wordt opgesteld als de kosten de baten overstijgen.

Hoofdstuk 8 Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen (zoals het planMER) heeft ter inzage gelegen van 14 maart tot 24 april 2013. Er zijn 85 zienswijzen op het bestemmingsplan ingebracht.

De ingebrachte zienswijzen hebben onder andere betrekking op de toegekende bestemmings- en bouwvlakken (verzoeken voor aanpassing van de begrenzing of vergroting van bouwvlakken) en op de toegekende archeologische dubbelbestemmingen.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt verwezen naar de notitie Beantwoording zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens ambtshalve op onderdelen nog aangepast. Abusievelijk waren gronden ten noorden van Koewacht-Zuiddorpe niet op de verbeelding opgenomen als zoekgebied voor landgoederen (in afwijking van de gebiedsvisie). De verschillende dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie overlappen elkaar ten onrechte. Dit is aangepast, alsmede zijn de bestemmingen op onderdelen gewijzigd naar aanleiding van een aanpassing van het archeologisch onderzoek.

Voor een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de notitie Beantwoording zienswijzen.

Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen en twee moties aangenomen.

regels

Regels	127
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Agrarisch
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Dekzandgebied
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Landschaps - en natuurwaarden
Artikel 8	Bedrijf
Artikel 9	Bos
Artikel 10	Cultuur en Ontspanning
Artikel 11	Detailhandel
Artikel 12	Detailhandel - Horeca
Artikel 13	Groen
Artikel 14	Horeca
Artikel 15	Maatschappelijk
Artikel 16	Natuur
Artikel 17	Natuur - Recreatie
Artikel 18	Recreatie
Artikel 19	Verkeer
Artikel 20	Water
Artikel 21	Water - Deltawater
Artikel 22	Wonen
Artikel 23	Leiding - Brandstof - 1
Artikel 24	Leiding - Brandstof - 2
Artikel 25	Leiding - Gas - 1
Artikel 26	Leiding - Gas - 2
Artikel 27	Leiding - Gas - 3
Artikel 28	Leiding - Gas - 4
Artikel 29	Leiding - Gas - 5
Artikel 30	Leiding - Gas - 6
Artikel 31	Leiding - Gas - 7
Artikel 32	Leiding - Gas - 8
Artikel 33	Leiding - Gas - 9
Artikel 34	Leiding - Gas - 10
Artikel 35	Leiding - Gas - 11
Artikel 36	Leiding - Gas - 12
Artikel 37	Leiding - Gas - 13
Artikel 38	Leiding - Gas - 14
Artikel 39	Leiding - Gas - 15

Artikel 40	Leiding - Gas - 16	288
Artikel 41	Leiding - Gas - 17	290
Artikel 42	Leiding - Gas - 18	292
Artikel 43	Leiding - Hoogspanning	294
Artikel 44	Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1	296
Artikel 45	Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2	298
Artikel 46	Leiding - Riool	300
Artikel 47	Leiding - Water	302
Artikel 48	Waarde - Archeologie - 1	304
Artikel 49	Waarde - Archeologie - 2	306
Artikel 50	Waarde - Archeologie - 3	308
Artikel 51	Waarde - Cultuurhistorie - 1	310
Artikel 52	Waarde - Cultuurhistorie - 2	312
Artikel 53	Waterstaat - Waterkering	313
Artikel 54	Waterstaatswerken	315
Hoofdstuk 3	Algemene regels	317
Artikel 55	Anti-dubbeltelregel	317
Artikel 56	Algemene bouwregels	318
Artikel 57	Algemene gebruiksregels	319
Artikel 58	Algemene aanduidingsregels	320
Artikel 59	Algemene afwijkingsregels	323
Artikel 60	Algemene wijzigingsregels	324
Artikel 61	Overige regels	329
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	331
Artikel 62	Overgangsrecht	331
Artikel 63	Slotregel	332
Bijlagen bij regels		333
Bijlage 1	Lijst van intensieve veehouderij bedrijven	335
Bijlage 2	Nieuwe Economische Dragere	337
Bijlage 3	Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies	339
Bijlage 4	Staat van Bedrijfsactiviteiten	341
Bijlage 5	Staat van Horeca-activiteiten	343
Bijlage 6	Bestaande NED's en minicampings	345

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen met identificatienummer NL.IMRO.0715.BPBG01-VG99 van de gemeente Terneuzen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of een bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij het bouwperceel in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de tot het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik gemaakt wordt van open grond, nader te onderscheiden in:

1. akker- en volgrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee waarbij in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
5. paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie, handel en/of de gebruiksgerichte paardenhouderij;
6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel

- in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b. niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van de tot het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel, nader te onderscheiden in:
 - 1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 - 2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
 - 3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
- c. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;
- d. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.7 agrarische deskundige

de agrarische adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen, op het gebied van land- en tuinbouw.

1.8 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf gerelateerd aan de agrarische sector, nader te onderscheiden in:

- a. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur (zoals loonbedrijven);
- b. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of –apparatuur (zoals landbouwmecanisatiebedrijven);
- c. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven waaronder begrepen mestverzamelers met een regionale functie;
- d. hoveniersbedrijven.

1.9 antenne - installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de provincie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dan wel een andere door het college aan te wijzen onafhankelijk deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

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

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied met geringe afstanden tussen de bouwpercelen en hoofdgebouwen langs de weg, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige functies.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.16 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.17 bedrijfsvloerooppervlakte intensieve veehouderij

de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen, mestdoorlatende vloeren daaronder begrepen, die worden gebruikt voor de huisvesting van dieren, ten behoeve van intensieve veehouderij, bestaande uit de ruimten waar de dieren worden gehuisvest, waaronder worden begrepen de hok- of stalruimten, inclusief scheidingswanden en gangpaden.

1.18 beperkt kwetsbare objecten

als beperkt kwetsbare objecten worden aangemerkt:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen en woonwagens per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- d. winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt
- h. objecten die met de onder a. tot en met e. en g. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi - inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 boerderij- en streekproducten

al dan niet bewerkte agrarische producten en overige producten afkomstig van het eigen bedrijf of van andere agrarische bedrijven in de streek alsmede exotische fruit- en groentensoorten.

1.25 boog- en gaaskassen

al dan niet verplaatsbare gebouwen, overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van gewassen.

1.26 bouwen

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

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

1.32 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, nader te onderscheiden in:

- a. aan- en uitbouwen; een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen; een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.33 brutovloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of (horeca)bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.34 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.35 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.36 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.37 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.38 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

134

1.40 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.41 discotheek of dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en andere daarmee vergelijkbare evenementen.

1.42 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.43 extensieve dagrecreatie

niet - gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zeilen, surfen, zwemmen en natuurobservatie.

1.44 gebouw

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

1.45 gebruiksgerichte paardenhouderij

alle vormen van paardenhouderij, al dan niet gecombineerd met het aanbieden van paardrijactiviteiten, die niet zijn gericht op agrarische productie.

1.46 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.47 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.48 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.

1.49 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.50 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.51 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.52 kampeerseizoen

de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

1.53 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.54 kassen

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.55 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten - waaronder detailhandel niet wordt begrepen - , voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), waarbij het bouwperceel in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.56 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.57 kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten

activiteiten gericht op een sportieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken zoals in- en outdoor - sportactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld een klimmuur, tokkelen, touwbanen en mountainbiken.

1.58 kwetsbare objecten

als kwetsbare objecten worden aangemerkt:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen en woonwagens die als beperkt kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- c. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

1.59 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en/of natuurwaarden.

136

1.60 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet - levende natuur.

1.61 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.62 mantelzorg

het langdurig en op vrijwillige basis bieden van zorg aan eenieder die door een zorgdeskundige aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten organisatorisch verband.

1.63 milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieuhygiëne.

1.64 molendeskundige

de monumentencommissie of andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

1.65 monumentencommissie

een door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van deskundigen inzake monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden.

1.66 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.

1.67 NED

nieuwe economische drager: een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een woning, mag worden ondernomen.

1.68 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie - instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.69 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.70 nevenactiviteit

niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een agrarisch bouwvlak.

1.71 neventak

een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf die wat productieomvang betreft ongeschikt is aan de agrarische hoofdtak.

1.72 omgevingskwaliteit

kwaliteiten die van belang zijn voor een goede leefomgeving; bij de beoordeling van de omgevingskwaliteit worden ten minste de volgende aspecten in ogenschouw genomen: luchtkwaliteit, geur, geluid, lichtvervuiling, bereikbaarheid en veiligheid, bodem- en waterkwaliteit (waterbodems en grondwater daaronder begrepen), waterkwaliteit, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.73 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.74 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.75 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.

1.76 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.77 permanente standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.78 plattelandswoning

een bedrijfs- of dienstwoning op een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf, Agrarisch met waarden - Dekzandgebied of Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies dat, in afwijking van 1.16, door anderen wordt bewoond en waarbij daadwerkelijk spake is van de aanwezigheid van een functionerend agrarisch bedrijf op het bouwvlak.

1.79 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

138

1.80 reëel agrarische bedrijf

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.81 ruimtelijke kwaliteitswinst

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

1.82 seizoensgebonden standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

1.83 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of een verblijfsmiddel, verrichten van seksuele handelingen.

1.84 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.85 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.86 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.87 standplaats

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

1.88 teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

- a. boog- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, zoals hagelnetten;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop of waarlangs planten worden geteeld/geleid;

waarbij geldt dat sprake kan zijn van:

- f. lage tijdelijke voorzieningen: voorzieningen die niet langer dan 6 maanden gedurende een

- jaar worden geplaatst zoals afdekfolies, acryldoek en tunnels met een bouwhoogte van niet meer dan 1.50 m;
- g. permanente voorzieningen: voorzieningen die langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst zoals containervelden, boog- en gaaskassen, stellingen en regenkappen.

1.89 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.90 verblijfmiddelen

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en kampeermiddelen zijnde.

1.91 verduurzaming in relatie tot intensieve veehouderij

het treffen van maatregelen die verder gaan dan hetgeen bij of krachtens de wet is voorgeschreven ten aanzien van milieu en die strekken tot:

- a. milieuwinst en;
- b. het versterken van de omgevingskwaliteiten.

1.92 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.93 voorgevelrooilijn

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning of ander bedrijfsgebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning of ander bedrijfsgebouw.

1.94 voorzieningen voor opslag op agrarisch bedrijf

voorzieningen voor de opslag van onder andere voer, geoogste producten, (kunst)mest, water, warmte, CO₂ of daarmee vergelijkbare stoffen, nader te onderscheiden in:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilo's, voedersilo's, sleufsilo's, mestzakken, watertanks en CO₂ - opslagtanks;
- b. voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, zoals mestzakken, drijvende afdekkingen of foliebassins maar geen verhardingen.

1.95 vrij kamperen

vorm van kamperen met tenten, waarbij behalve een waterkraan of pomp geen voorzieningen op het terrein aanwezig zijn.

1.96 vuurwerk

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

140

1.97 weidegang

gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.98 Wgh - inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.99 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.100 wonen

een woning geschikt en gebruikt voor permanent of verblijfsrecreatief verblijf.

1.101 zorgdeskundige

een als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen op het gebied van zorg en indicatiestelling.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne - installatie

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie zijnde

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de driuiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/driuiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/driuiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (rotor)as van de windturbine.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
en tevens voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin': uitsluitend een mestbassin;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': een agrarisch hulp- en nevenbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuinhout en tuinmeubelen': een detailhandelsbedrijf in tuinhout en tuinmeubelen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting seizoensarbeiders': de huisvesting van seizoensarbeiders;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': een tunnel;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend-/ontvangstinstallatie;
 - l. niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak;
 - m. bestaande Nieuwe Economische Dragere en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen) zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
 - n. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - o. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming en indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of een stapmolen en voorzieningen voor opslag;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogten, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogten	bouwhoogte	oppervlakte /inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.500 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	het bepaalde in 3.3.5 is van toepassing
het bepaalde in gebouwen ten behoeve van intensieve kwekerijen in gebouwen als neventak	7 m	11 m	het bepaalde in 3.3.5 is van toepassing
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	7 m	11 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		3 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'	7 m	11 m	bijlage 1, kolom huidige bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
voedersilo's		11 m	
sleufsilo's		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		11 m	2.500 m ³
mestopslag op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin'		3 m	2.500 m ³
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		11 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping			ten hoogste één bestaand gebouw
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf'	7 m	11 m	ten hoogste één bestaand gebouw
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuinhout en tuinmeubelen'	7 m	11 m	1.500 m ²

gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'manege'	7 m	11 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	11 m	
windturbines		20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	3 per bouwvlak
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine'		80 m	één per aanduidingsvlak
zend- en ontvangstinstallaties op gronden met de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'		40 m	
paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erf- of terreinafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- d. de afstand van kassen, gebouwen en voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 m;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;
 8. N62;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- h. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin' zijn uitsluitend

- één mestbassin met bijbehorende voorzieningen en erfafscheidingen toegestaan;
- i. de rotoren van windturbines zijn ook toegestaan boven gronden zonder de aanduiding 'windturbine';
- j. op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn uitsluitend één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen), bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen en erf- of terreinafscheidingen toegestaan.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag;
- met dien verstande dat:
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 is per bouwvlak ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden ten minste 100 m bedraagt; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige met betrekking tot de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 sleufsilo's - tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m - uitsluitend aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 wateropslag buiten het bouwvlak is toegestaan ten behoeve van fruitteeltbedrijven waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 3 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
 - e. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
 - f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
 - g. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f en lid 3.2.1 onder g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met in achtname van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

3.3.2 Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van regenkappen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 ha per bouwvlak;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van hagelnetten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 ha per bouwvlak, tenzij sprake is van fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels; fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels mogen geheel voorzien worden van hagelnetten;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overige overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Stellingen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de stellingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;

- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.5 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. de totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een intensieve kwekerij bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- c. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak met dien verstande dat bij uitbreiding sprake blijft van een neventak; omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor de in bijlage 1 genoemde bedrijven met de aanduiding 'intensieve veehouderij'; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige over de mate waarin sprake zal zijn van een neventak;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. indien de afstand tot woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen optreedt;
- f. omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- g. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- k. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

3.3.6 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt per bouwvlak slechts éénmaal toegepast;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. omgevingsvergunning kan worden verleend voor een mestsilo of mestzak maar wordt niet verleend voor de aanleg van een mestbassin buiten het bouwvlak;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.7 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.3.8 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.9 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het nieuw bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping binnen een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.10 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de bouwhoogte van de paardenbak en/of stapmolen bedraagt ten hoogste 3 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.11 Schokgolfgeneratoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van een schokgolf generator buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor de plaatsing van schokgolf generatoren in fruitteeltpercelen en percelen met bijzondere teelten die kwetsbaar zijn voor hagelschade;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden in of binnen een afstand van 1.000 m van het Natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe', 'Krekengebied Assenede', 'Polders', 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen' of 'Canisvliet' of gronden met de bestemming Natuur;
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voorzien wordt in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing waartoe ook bestaande windschermen worden gerekend;
- d. de bouwhoogte van een schokgolf generator bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de afstand ten minste bedraagt:
 1. tot een enkele woning of een weg: 350 m;
 2. tot een woonkern: 700 m;
 3. tot een andere schokgolf generator: 3.600 m.

3.3.12 Grotere mestopslagruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk, op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- b. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.13 Nieuwbouw Nieuwe Economische Draggers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 % van aanwezige gebouwen met een maximum van ten hoogste 250 m²;
- b. nieuwe gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.5.1.

3.3.14 Vergroten gebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege met de aanduiding 'manege', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;

- d. het gebruik van meer dan 200 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca is ter plaatse van de aanduiding 'manege' niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder i;
- g. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van mestzakken aansluitend aan het bouwvlak en wateropslag;
- h. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- i. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- j. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is niet toegestaan;
- k. de opslag van kuilvoer is uitsluitend op en direct aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- l. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder m;
- m. het gebruik van meer dan 130 m² aan zelfstandige woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting seizoensarbeiders' is niet toegestaan;
- n. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- o. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- p. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 6 maanden is niet toegestaan;
- q. het gebruik van meer dan 20 % van de standplaatsen ter plaatse van een minicamping als permanente standplaats is niet toegestaan;
- r. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- s. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- t. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- u. het aanbieden van meer dan 50 % van de oppervlakte van de bedrijfswoning ten behoeve van logies met ontbijt is niet toegestaan;
- v. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- w. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;

- c. de NED vindt plaats in ten hoogste één bestaand gebouw op een bouwvlak tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 3.3.13;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgevoerd in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
 - 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. NED's niet worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- k. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.2 Kleinschalig kamperen (minicamping)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan of uitbreiden van kleinschalig kamperen (minicamping) op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn seizoensgebonden standplaatsen;
- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting aan een agrarisch bouwvlak van een functionerend agrarisch bedrijf met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van het betreffende bouwvlak niet meer dan 50 m mag bedragen;

- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt mogen standplaatsen uitsluitend worden ingericht indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- l. een omgevingsvergunning die tot gevolg heeft dat op of aansluitend aan een bouwvlak meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.5.3 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder l voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoensarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 25 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- g. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;

- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.4 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder o voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de containervelden buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.5.5 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a juncto lid 1.97 inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 - 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
 - 5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 - 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 - 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- d. alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige omtrent het bepaalde in a tot en met c;
- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

3.5.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg;
- e. per woning mag ten hoogste 90 m² aan bijgebouwen als ruimte voor mantelzorg worden gebruikt;
- f. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.7 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.16, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het aanleggen of verharren van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploughen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het afbranden van de vegetatie.

3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden zoals bedoeld in 3.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.6.3 wordt voldaan.

3.7 Wijzigingsregels

3.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 75 % mag worden bebouwd;
- b. indien wijziging wordt toegepast voor de grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' leidt de wijziging niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m, met dien verstande dat deze landschappelijke inpassing niet is vereist indien de oppervlakte van het bouwvlak met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kleiner of gelijk aan 1 ha wordt;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- j. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover, ingeval het bouwvlak een oppervlakte krijgt van meer dan 1 ha, schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- b. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;

- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- d. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- e. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- f. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

3.7.4 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven en agrarische percelen;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- en tevens voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
 - e. niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak;
 - f. bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen) zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
 - g. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming en indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken en/of stapmolens en voorzieningen voor opslag;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
 1. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.500 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	het bepaalde in 4.3.5 is van toepassing
gebouwen ten behoeve van intensieve kwekerijen in gebouwen als neventak	7 m	11 m	het bepaalde in 4.3.5 is van toepassing
gebouwen ten behoeve van	7 m	11 m	2.000 m ²

aquacultuur			
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		3 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'	7 m	11 m	bijlage 1, kolom huidige bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
voedersilo's		11 m	
sleufsilo's		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		11 m	2.500 m ³
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		11 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping			ten hoogste één bestaand gebouw
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	11 m	
windturbines		20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	3 per bouwvlak
paardenbak en/of stapmolen		3 m	één per bouwvlak
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erf- of terreinafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- c. de afstand van kassen, gebouwen en voorzieningen voor opslag - voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- d. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 m;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:

1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;
 8. N62;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m.

4.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:
1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag;
- met dien verstande dat:
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 is per bouwvlak ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden ten minste 100 m bedraagt; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige met betrekking tot de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 sleufsilo's - tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m - uitsluitend aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 wateropslag buiten het bouwvlak is toegestaan ten behoeve van fruitteeltbedrijven waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 3 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en lid 4.2.1 onder g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met in achtname van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

4.3.2 Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van regenkapten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 ha per bouwvlak;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van hagelnetten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 ha per bouwvlak, tenzij sprake is van fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels; fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels mogen geheel voorzien worden van hagelnetten;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overige overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.3 Stellingen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de stellingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

4.3.5 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een intensieve kwekerij bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- a. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak met dien verstande dat bij uitbreiding sprake blijft van een neventak; omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor het bouwvlak Noorddijk 8 in Hoek; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige over de mate waarin sprake zal zijn van een neventak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. indien de afstand tot woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen optreedt;
- d. omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- e. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;

- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

4.3.6 Intensieve veehouderij bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van het bouwvlak Lovenpolderstraat 17 in Hoek met de aanduiding 'intensieve veehouderij', met in achtneming van het volgende:

- a. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- k. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

4.3.7 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt per bouwvlak slechts éénmaal toegepast;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. omgevingsvergunning kan worden verleend voor een mestilo of mestzak maar wordt niet verleend voor de aanleg van een mestbassin buiten het bouwvlak;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

4.3.8 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

4.3.9 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.10 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het nieuw bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping binnen een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 6 m;

- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.11 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de bouwhoogte van de paardenbak en/of stapmolen bedraagt ten hoogste 3 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

4.3.12 Grotere mestopslagruimten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk, op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- b. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.13 Nieuwbouw Nieuwe Economische Draggers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 % van aanwezige gebouwen met een maximum van ten hoogste 250 m²;
- b. nieuwe gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.5.1.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder h;
- f. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan, met uitzondering van mestzakken aansluitend aan het bouwvlak en wateropslag;
- g. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- h. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is niet toegestaan;
- j. de opslag van kuilvoer is uitsluitend op en direct aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- k. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- l. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- m. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- n. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 6 maanden is niet toegestaan;
- o. het gebruik van meer dan 20 % van de standplaatsen ter plaatse van een minicamping als permanente standplaats is niet toegestaan;
- p. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- q. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- r. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- s. het aanbieden van meer dan 50 % van de oppervlakte van de bedrijfswoning ten behoeve van logies met ontbijt is niet toegestaan;
- t. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- u. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nieuwe Economische Dragere (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:

1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2;
2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED vindt plaats in ten hoogste één bestaand gebouw op een bouwvlak tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 4.3.13;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. NED's niet worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- k. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- o. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.5.2 Kleinschalig kamperen (minicamping)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan of uitbreiden van kleinschalig kamperen (minicamping) op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn seizoensgebonden standplaatsen;
- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting aan een agrarisch bouwvlak van een functionerend agrarisch bedrijf met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van het betreffende bouwvlak niet meer dan 50 m mag bedragen;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt mogen standplaatsen uitsluitend worden ingericht indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- l. een omgevingsvergunning die tot gevolg heeft dat op of aansluitend aan een bouwvlak meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

4.5.3 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder k voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 25 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- k. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.5.4 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder m voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtname van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de containervelden buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

4.5.5 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a juncto lid 1.97, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 - 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
 - 5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 - 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 - 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- d. alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige omtrent het bepaalde in a tot en met c;

- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

4.5.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg;
- e. per woning mag ten hoogste 90 m² aan bijgebouwen als ruimte voor mantelzorg worden gebruikt;
- f. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 4.2;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.5.7 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.16, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 4.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het graven en dempen van sloten en waterpartijen;
- c. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het voor langer dan één groeiseizoen omzetten van grasland in bouwland;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het afbranden van de vegetatie op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'.

4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden als bedoeld in 4.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

4.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 4.6.3 wordt voldaan.

4.7 Wijzigingsregels

4.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 - 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 75 % mag worden bebouwd;
- b. indien wijziging wordt toegepast voor de grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' leidt de wijziging niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m, met dien verstande dat deze landschappelijke inpassing niet is vereist indien de oppervlakte van het bouwvlak met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kleiner of gelijk aan 1 ha wordt;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;

- j. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- k. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover, ingeval het bouwvlak een oppervlakte krijgt van meer dan 1 ha, schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

4.7.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- b. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- c. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- g. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- h. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- i. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

4.7.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgvastgoed zijn toegestaan;

174

- d. een bestaande minicamping als vervolgvactiviteit is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 4.1 worden verwijderd.

4.7.4 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven en agrarische percelen;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Dekzandgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Dekzandgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- en tevens voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin': een mestbassin met weegbrug;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend-/ontvangstinstallatie;
 - h. niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak;
 - i. bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen) zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
 - j. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming en indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of stapmolen en voorzieningen voor opslag;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte /inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.500 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	het bepaalde in 5.3.5 is van toepassing
kassen, boog- en gaaskassen op de gronden met de aanduiding 'glastuinbouw'	6 m	11 m	

gebouwen ten behoeve van intensieve kwekerijen in gebouwen als neventak	7 m	11 m	het bepaalde in 5.3.5 is van toepassing
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	7 m	11 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		3 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'	7 m	11 m	bijlage 1, kolom huidige bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
voedersilo's		11 m	
sleufsilo's		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		11 m	2.500 m ³
mestopslag op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin'		3 m	2.500 m ³
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		11 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping			ten hoogste één bestaand gebouw
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	11 m	
windturbines		20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	3 per bouwvlak
zend- en ontvangstinstallaties op gronden met de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'		40 m	
paardenbak en/of stapmolen		3 m	één per bouwvlak
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel		1 m	

erf- of terreinafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- d. de afstand van kassen, gebouwen en voorzieningen voor opslag - voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 m;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;
 8. N62;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van overige wegen bedraagt ten minste 20 m.

5.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:
 1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag;
met dien verstande dat:
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 is per bouwvlak ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden ten minste 100 m bedraagt; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige met betrekking tot de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 sleufsilo's - tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m - uitsluitend aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 wateropslag buiten het bouwvlak is toegestaan ten behoeve van fruitteeltbedrijven waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 3 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Bouwen nabij de bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder f en lid 5.2.1 onder g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met in achtname van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

5.3.2 *Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van regenkapten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 ha per bouwvlak;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van hagelnetten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 ha per bouwvlak, tenzij sprake is van fruitgaarden die voor meer dan 80 % aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels; fruitgaarden die voor meer dan 80 % aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels mogen geheel voorzien worden van hagelnetten;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overige overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.3 *Stellingen als teeltondersteunende voorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtname van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de stellingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;

- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

5.3.5 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;

- b. de totale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een intensieve kwekerij bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- c. een neventak intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. indien de afstand tot woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen optreedt;
- f. omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- g. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

5.3.6 Intensieve veehouderij bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', met in achtneming van het volgende:

- a. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. indien de afstand tot woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen optreedt;
- d. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten;
- k. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

5.3.7 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt per bouwvlak slechts éénmaal toegepast;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. omgevingsvergunning kan worden verleend voor een mestlo of mestzak maar wordt niet verleend voor de aanleg van een mestbassin buiten het bouwvlak;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

5.3.8 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

5.3.9 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder d voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.10 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het nieuw bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping binnen een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.11 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de bouwhoogte van de paardenbak en/of stapmolen bedraagt ten hoogste 3 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

5.3.12 Grotere mestopslagruimten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk, op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;

- b. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.13 Nieuwbouw Nieuwe Economische Draggers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 % van aanwezige gebouwen met een maximum van ten hoogste 250 m²;
- b. nieuwe gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 5.5.1.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder h;
- f. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van mestzakken aansluitend aan het bouwvlak en wateropslag;
- g. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- h. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is niet toegestaan;
- j. de opslag van kuilvoer is uitsluitend op en direct aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- k. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- l. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- m. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;

- n. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 6 maanden is niet toegestaan;
- o. het gebruik van meer dan 20 % van de standplaatsen ter plaatse van een minicamping als permanente standplaats is niet toegestaan;
- p. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- q. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- r. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- s. het aanbieden van meer dan 50 % van de oppervlakte van de bedrijfswoning ten behoeve van logies met ontbijt is niet toegestaan;
- t. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- u. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Nieuwe Economische Dragere (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragere zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED vindt plaats in ten hoogste één bestaand gebouw op een bouwvlak tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 5.3.13 ;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de mobiliteit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
 - 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. NED's niet worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;

- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- k. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- o. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

5.5.2 Kleinschalig kamperen (minicamping)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan of uitbreiden van kleinschalig kamperen (minicamping) op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn seizoensgebonden standplaatsen;
- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting aan een agrarisch bouwvlak van een functionerend agrarisch bedrijf met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van het betreffende bouwvlak niet meer dan 50 m mag bedragen;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt mogen standplaatsen uitsluitend worden ingericht indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- l. een omgevingsvergunning die tot gevolg heeft dat op of aansluitend aan een bouwvlak meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

5.5.3 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder k voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden voor:
 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 2. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- a. per bouwvlak zijn ten hoogste 25 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- b. de plaatsing van kampeermiddelen geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- d. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- i. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

5.5.4 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder m voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de containervelden buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

5.5.5 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a juncto lid 1.97, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
 5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- d. alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige omtrent het bepaalde in a tot en met c;
- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

5.5.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg;
- e. per woning mag ten hoogste 90 m² aan bijgebouwen als ruimte voor mantelzorg worden gebruikt;
- f. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 5.2;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.5.7 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.16, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 5.2;

- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

5.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Dekzandgebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- e. het afbranden van de vegetatie op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'.

5.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden zoals bedoeld in 5.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

5.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 5.6.3 wordt voldaan.

5.7 Wijzigingsregels

5.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 75 % mag worden bebouwd;

- b. indien wijziging wordt toegepast voor de grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' leidt de wijziging niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- f. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m, met dien verstande dat deze landschappelijke inpassing niet is vereist indien de oppervlakte van het bouwvlak met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kleiner of gelijk aan 1 ha wordt;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- j. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- k. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover, ingeval het bouwvlak een oppervlakte krijgt van meer dan 1 ha, schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

5.7.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- b. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- f. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- g. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;

- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

5.7.3 Vergroting en vormverandering bouwvlak glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 4 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 50 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

5.7.4 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;

- c. bestaande NED's als vervolgvactiviteit zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgvactiviteit is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 5.1 worden verwijderd.

5.7.5 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven en agrarische percelen;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige de landschaps- en cultuurhistorische waarden van de Staats-Spaanse Linies;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
- d. niet - grondgebonden agrarische activiteiten - met uitzondering van intensieve veehouderij - en aquacultuur als neventak;
- e. bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen) zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
- f. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming en indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of een stapmolen en voorzieningen voor opslag;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.500 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	het bepaalde in 6.3.5 is van toepassing
gebouwen ten behoeve van intensieve kwekerijen in gebouwen als neventak	7 m	11 m	het bepaalde in 6.3.5 is van toepassing
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	7 m	11 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als		3 m	

zelfstandig bouwwerk			
voedersilo's		11 m	
sleufsilo's		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		11 m	2.500 m ³
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		11 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping			ten hoogste één bestaand gebouw
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	11 m	
windturbines		20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	3 per bouwvlak
paardenbak en/of stapmolen		3 m	één per bouwvlak
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erf- of terreinafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- d. de afstand van kassen, gebouwen en voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 m;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;

8. N62;
g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m.

6.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:
1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag;
- met dien verstande dat:
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 is per bouwvlak ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden ten minste 100 m bedraagt; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige met betrekking tot de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 sleufsilo's - tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m - uitsluitend aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 wateropslag buiten het bouwvlak is toegestaan ten behoeve van fruitteeltbedrijven waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 3 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder f en lid 6.2.1 onder g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

6.3.2 Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van regenkappen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 ha per bouwvlak;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van hagelnetten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 ha per bouwvlak, tenzij sprake is van fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels; fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels mogen geheel voorzien worden van hagelnetten;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overige overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.3 Stellingen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de stellingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

6.3.5 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. het totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een intensieve kwekerij bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- c. een neventak intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. indien de afstand tot woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen optreedt;
- f. omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- g. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

6.3.6 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt per bouwvlak slechts éénmaal toegepast;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. omgevingsvergunning kan worden verleend voor een mestilo of mestzak maar wordt niet verleend voor de aanleg van een mestbassin buiten het bouwvlak;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

6.3.7 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

6.3.8 *Bouwen tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.9 *Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het nieuw bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping binnen een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen

6.3.10 *Paardenbak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de bouwhoogte van de paardenbak en/of stapmolen bedraagt ten hoogste 3 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.11 *Grotere mestopslagruimten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk, op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- b. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekgeen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.12 Nieuwbouw Nieuwe Economische Dragers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 % van aanwezige gebouwen met een maximum van ten hoogste 250 m²;
- b. nieuwe gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 6.5.1.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder h;
- f. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van mestzakken aansluitend aan het bouwvlak en wateropslag;
- g. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- h. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is niet toegestaan;
- j. de opslag van kuilvoer is uitsluitend op en direct aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- k. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- l. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- m. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- n. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 6 maanden is niet toegestaan;
- o. het gebruik van meer dan 20 % van de standplaatsen ter plaatse van een minicamping als permanente standplaats is niet toegestaan;
- p. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- q. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- r. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- s. het aanbieden van meer dan 50 % van de oppervlakte van de bedrijfswoning ten behoeve van logies met ontbijt is niet toegestaan;

200

- t. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- u. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED vindt plaats in ten hoogste één bestaand gebouw op een bouwvlak tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 6.3.12;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de mobiliteit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
 - 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. NED's niet worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- k. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- n. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- o. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

6.5.2 Kleinschalig kamperen (minicamping)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het toestaan of uitbreiden van kleinschalig kamperen (minicamping) op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn seizoensgebonden standplaatsen;
- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting aan een agrarisch bouwvlak van een functionerend agrarisch bedrijf met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van het betreffende bouwvlak niet meer dan 50 m mag bedragen;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt mogen standplaatsen uitsluitend worden ingericht indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- l. een omgevingsvergunning die tot gevolg heeft dat op of aansluitend aan een bouwvlak meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

6.5.3 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 onder k voor het tijdelijk huisvesten van de, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 25 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;

- d. de plaatsing van kampeermiddelen geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- j. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- k. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

6.5.4 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 onder m voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de containervelden buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

6.5.5 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder a juncto lid 1.97, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 - 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;

5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
 - c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
 - d. alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige omtrent het bepaalde in a tot en met c;
 - e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

6.5.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg;
- e. per woning mag ten hoogste 90 m² aan bijgebouwen als ruimte voor mantelzorg worden gebruikt;
- f. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 6.2;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.5.7 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.16, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 6.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

6.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;

- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- e. het afbranden van de vegetatie op de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'.

6.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden zoals bedoeld in 6.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

6.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 6.6.3 wordt voldaan.

6.7 Wijzigingsregels

6.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 - 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 75 % mag worden bebouwd;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- d. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m, met dien verstande dat deze landschappelijke inpassing niet is vereist indien de oppervlakte van het bouwvlak met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kleiner of gelijk aan 1 ha wordt;

- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- h. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- i. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- j. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover, ingeval het bouwvlak een oppervlakte krijgt van meer dan 1 ha, schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

6.7.2 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Staats-Spaanse Linies zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 6.1 worden verwijderd.

6.7.3 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven en agrarische percelen;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschaps - en natuurwaarden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschaps - en natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming (noodzaak) worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, teeltondersteunende voorzieningen en voorzieningen voor opslag;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het voor langer dan één groeiseizoen omzetten van grasland in bouwland;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven en dempen van sloten.

7.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

7.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 7.4.3 wordt voldaan.

7.5 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijegelegen agrarische bedrijven en agrarische percelen;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

Artikel 8 Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 4;
- alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': tevens een bouw- en aannemingsbedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch nevenbedrijf': tevens op(- en overslag) van agrarische producten/fouragehandel behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats': tevens een constructiewerkplaats/landbouwmechanisatiebedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoofdbeschermingsmiddelenbedrijf': tevens een hoofdbeschermingsmiddelenbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een paardenhouderij;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij': tevens een houtzagerij behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en verhuurbedrijf': tevens een loon- en verhuurbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - op(- en over)slag hout': tevens op(- en over)slag van hout en zink behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - plaatmateriaal vlas': tevens het vervaardigen van plaatmateriaal van vlas behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw': tevens een scheepsbouw- en reparatiebedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf': tevens een scheepsbouw- en reparatiebedrijf behorende tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf cat 3.1': tevens een transportbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf cat 3.2': tevens een transportbedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf': tevens een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vlasbedrijf': tevens een zaaizaadbedrijf voor de vlasteelt en het bewerken en spinnen van textielvezels behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterdistributie': tevens een waterdistributiebedrijf behorende tot categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - op(- en over)slag zand en

- grind': tevens op(- en over)slag van zand en grind (en andere wegebouwmaterialen) behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': tevens de opslag en werkplaats van een vereniging;
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
 - u. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend-/ontvangstinstallatie;
 - v. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwd worden en gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;
 8. N62;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak met dien verstande dat het

			bestemmingsvlak van de gronden met de bestemming Bedrijf, niet opgenomen in bijlage 3, tot 100 % bebouwd mag worden
--	--	--	---

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m met inachtneming van het bepaalde onder c;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen op de gronden met de aanduiding 'nutsvoorziening' bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- de bouwhoogte van zend- en/of ontvanginstallaties op de gronden met de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie' bedraagt ten hoogste de hoogte zoals weergegeven door de maatvoeringsaanduiding;
- de bouwhoogte van windturbines op de gronden met de aanduiding 'windturbine' bedraagt ten hoogste de hoogte zoals weergegeven door de maatvoeringsaanduiding;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m met inachtneming van het bepaalde onder h;
- per bouwperceel zijn ten hoogste drie windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Vergroting gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder f voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

8.3.2 Bouwen nabij bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmings- of bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

8.3.3 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder b voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

8.3.4 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder b;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking is niet toegestaan;

- d. zelfstandige kantoren en zelfstandige detailhandel zijn niet toegestaan;
- e. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- f. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- g. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- h. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- i. Wgh - inrichtingen en nieuwe Bevi - inrichtingen zijn niet toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 8.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

8.5.2 Toelaatbaarheid bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten in 1 categorie hoger dan op deze gronden in lid 8.1 onder a zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 8.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 8.1 onder a genoemd;
- c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- d. Bevi - inrichtingen en Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

8.6 Wijzigingsregels

8.6.1 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een groter aantal woningen binnen het bestemmingsvlak;

- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. wijziging mag niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- d. wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen.

8.6.2 Wijziging specifieke vorm van bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' zoals bedoeld in 8.1 onder c tot en met r laten vervallen indien de bedrijfsactiviteit waarop de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' betrekking heeft daadwerkelijk is beëindigd.

Artikel 9 Bos

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. behoud en ontwikkeling van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharren van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

9.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 10 Cultuur en Ontspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'museum': een museum met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - informatiecentrum': een informatiecentrum en overige voorzieningen voor dienstverlening en beheer van het aangrenzende natuurgebied met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 5;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, toegangswegen en water.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

- uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan en ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'museum' mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak

10.2.2 Bouwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Vergroting gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder e voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtname van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

10.3.2 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder d voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmingsvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

10.3.3 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder b voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, met verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

10.3.4 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder e voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aanbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder b;

2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

10.3.5 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder e voor de bouw van een windturbine binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven wordt de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- e. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- f. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- g. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 10.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 11 Detailhandel

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel en dienstverlening, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en in motorbrandstoffen;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': uitsluitend een tuincentrum;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van lpg, bijbehorende ondergeschikte detailhandel en overige voorzieningen zoals een autowasstraat;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

- per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' de bouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 - N252;
 - N258;
 - N290;
 - N682;
 - N683;
 - N686;
 - N61;
 - N62;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of

			gelijk is dan 5.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	en 6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Vergroting gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder f voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

11.3.2 Bouwen nabij bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met inachtneming van de volgende regels:

- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmingsvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

11.3.3 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder b voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

11.3.4 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder b;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

11.3.5 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder e voor de bouw van een windturbine binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven wordt de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk en nieuwe Bevi - inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- f. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;

- g. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 11.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

11.6 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging de bestemming Detailhandel wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. voor de gronden met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' mag wijziging niet worden toegepast;
- d. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd.

Artikel 12 Detailhandel - Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel - Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg': uitsluitend een verkoopspunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van lpg, bijbehorende ondergeschikte detailhandel en overige voorzieningen zoals een autowasstraat;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van horeca - café': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca - activiteiten alsmede een café uit categorie 2 van de Staat van Horeca - activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 5;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

- per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

12.3 Afwijken van bouwregels

12.3.1 Vergroting gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder e voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtname van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- f. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

12.3.2 Bouwen nabij bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder d voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstand, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmingsvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

12.3.3 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

12.3.4 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder e voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;

3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

12.3.5 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder e voor de bouw van een windturbine binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven wordt de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- e. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- f. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- g. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 12.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

12.5.2 Toelaatbaarheid horecabedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder b:

- a. om bedrijven toe te laten in 1 categorie hoger dan op deze gronden in lid 12.1 onder b is toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 12.1 onder b genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca - activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 12.1 onder b genoemd.

12.6 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging van zowel de activiteiten genoemd in lid 12.1 onder a als de activiteiten genoemd in lid 12.1 onder b, de bestemming Detailhandel - Horeca wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd.

Artikel 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. alsmede verhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - biobase';
- c. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen en de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m, met inachtneming van het bepaalde onder d;
- d. de toelaatbare bouwhoogte op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - biobase' bedraagt ten hoogste:
 1. voor lichtmasten, vlaggenmasten en antennes: 16 m;
 2. voor antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes: 16 m;
 3. voor schotelantennes: 6 m.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca - activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 5;
- alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal': tevens een feestzaal/partycentrum uit categorie 3 van de Staat van Horeca - activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café': tevens een café uit categorie 2 van de Staat van Horeca - activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de N290 bedraagt ten minste 40 m;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde,

bedraagt ten hoogste 3 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Vergroten gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder f voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- f. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- g. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed en op eigen terrein wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

14.3.2 Bouwen nabij bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmingsvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

14.3.3 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder b voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

14.3.4 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder b;

2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

14.3.5 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder e voor de bouw van een windturbine binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven wordt de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- d. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 14.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

14.5.2 Toelaatbaarheid horecabedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten in 1 categorie hoger dan op deze gronden in lid 14.1 onder a is toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 14.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca - activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 14.1 onder a genoemd.

14.6 Wijzigingsregels

14.6.1 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging de bestemming Horeca wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouw) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. voor de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag wijziging niet worden toegepast;
- d. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend een brandweerkazerne;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - biobase': uitsluitend onderwijs alsmede daaraan ondergeschikte congresfunctie en tentoonstellingsruimte alsmede de opwekking van energie uit zonlicht;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension': uitsluitend een dierenpension;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegraafplaats': uitsluitend een begraafplaats voor dieren;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - remise': uitsluitend een remise;
- ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': uitsluitend een clublokaal voor een vereniging;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

- op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' is per bestemmingsvlak ten hoogste één dienstwoning toegestaan; op de overige gronden zijn geen dienstwoningen toegestaan;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 - N252;
 - N258;
 - N290;
 - N682;
 - N683;
 - N686;
 - N61;
 - N62;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bij de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
dienstwoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een dienstwoning, inclusief	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is

overkappingen			dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'begraafplaats', 'brandweerkazerne', 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension', 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegraafplaats' of 'verenigingsleven'	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidig bebouwd oppervlak
gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - biobase'		zoals weergegeven door de maatvoeringsaa nduiding	zoals weergegeven door de maatvoeringsaanduiding
gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - remise'	6 m	10 m	zoals weergegeven door de maatvoeringsaanduiding

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m, met inachtneming van het bepaalde onder d;
- de toelaatbare bouwhoogte op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - biobase' bedraagt ten hoogste:
 - voor lichtmasten, vlaggenmasten en antennes: 16 m;
 - voor antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes: 15 m;
 - voor schotelantennes: 6 m;
 - voor bouwwerken ten behoeve van de opwekking van energie zoals bedoeld in 15.1 onder c: 15 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Vergroten gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder e voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;

- c. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed en op eigen terrein wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

15.3.2 Bouwen grotere dienstwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder e voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 - 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

15.3.3 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder f voor de bouw van een windturbine binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. op de gronden met de aanduiding 'brandweerkazerne', 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' of 'specifieke vorm van maatschappelijk - biobase';
- c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven wordt de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'verenigingsleven' ten behoeve van geluidsoverlast gevende of gemotoriseerde activiteiten en verenigingen is niet toegestaan;
- b. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- d. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. het gebruik van meer dan 1.000 m² ten behoeve van de opwekking van energie zoals bedoeld in 15.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - biobase' is niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - biobase' is horeca uitsluitend toegestaan als ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening en voor zover het rechtstreeks samenhangt met het toegestane gebruik waarbij geldt dat:
 1. het gebruik ten behoeve van horeca uit een categorie hoger dan 1b van de Staat van Horeca - activiteiten niet is toegestaan;
 2. het gebruik van meer dan 350 m² vloeroppervlakte ten behoeve van horeca niet is toegestaan.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 15.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens verblijfsrecreatie in de vorm van vrij kamperen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': een tunnel;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwd worden en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor het plaatsen van meer dan drie kampeermiddelen - niet zijnde caravans - is niet toegestaan;
- b. het plaatsen van kampeermiddelen - niet zijnde caravans - op de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor een aaneengesloten periode langer dan 72 uur is niet toegestaan.

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

16.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharren van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- f. het omzetten van grasland in bouwland;
- g. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

16.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

16.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

16.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 16.4.3 wordt voldaan.

Artikel 17 Natuur - Recreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen; alsmede;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, aanlegsteigers, bruggetjes en duikers.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwd worden en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur - Recreatie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- f. het omzetten van grasland in bouwland.

17.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;

- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

17.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 17.3.3 wordt voldaan.

Artikel 18 Recreatie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': uitsluitend een jachthaven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': uitsluitend een manege;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondendressuur': uitsluitend een terrein voor training van honden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': uitsluitend sportvelden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': een camping;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend volkstuinen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een zorgboerderij;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

18.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'manege' en 'zorgboerderij' is per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. op de gronden met de aanduiding 'jachthaven' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- d. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'manege', 'specifieke vorm van recreatie - hondendressuur', 'verblijfsrecreatie', 'sportveld' of 'zorgboerderij'	6 m	10 m	zie bijlage 3, kolom huidige oppervlakte
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'volkstuin'	3 m	3,5 m	10 m ² per volkstuin

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten op de gronden met de aanduiding 'sportveld' bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de gronden met de aanduiding 'jachthaven' bedraagt ten hoogste 10 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

18.2.3 Kampeermiddelen

- a. de oppervlakte van een kampeermiddel bedraagt ten hoogste 70 m²;
- b. de bouwhoogte van een kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder c voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

18.3.2 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder e voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder c;
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 - 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

18.3.3 *Bouwen kleine windturbine*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder g voor de bouw van een windturbine binnen het bestemmingsvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor een windturbine op gronden met de aanduiding 'manege' of 'verblijfsrecreatie';
- c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven wordt de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

18.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het gebruik van meer dan 200 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'manege' is niet toegestaan;
- b. op de gronden met de aanduiding 'manege' is verlichting door middel van het gebruik van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking, niet toegestaan;
- c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' aan de Koning Willem IIIweg voor meer dan 75 standplaatsen waarvan ten hoogste 75 permanente standplaatsen is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' aan de EersteVorkorting voor meer dan 47 standplaatsen waarvan ten hoogste 47 permanente standplaatsen is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- g. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- h. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan.

18.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 18.2.1; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;

- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer': spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- alsmede voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps-, en cultuurhistorische waarden;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': een tunnel;
 - e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, bruggen en viaducten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, verkeersgeleiding en signalering, informatievoorziening, reclame - uitingen en water.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. op de gronden met een bouwvlak zijn gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van constructies voor bovenleidingen, seinportalen en andere voorzieningen voor beveiliging, signalering of verlichting op de gronden met de aanduiding 'railverkeer' bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen en de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 20 m;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding bedraagt ten hoogste 10 m;
- h. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 15 m.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gebouwen geldt dat de gebouwen gebruikt mogen worden voor de bediening, beheer en onderhoud en een veilige verkeersafwikkeling op het tunneltracé alsmede voor de opslag van wegbeheersingsmateriaal.

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

19.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Verkeer en de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het afbranden van de vegetatie.

19.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

19.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 19.4.3 wordt voldaan.

Artikel 20 Water**20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': een tunnel;
- c. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- d. ontwikkeling van natuurwaarden en aanleg van (natuurvriendelijke) oevers;
- e. de ontsluiting van aangrenzende percelen;
- f. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- g. bruggen en dammen, keermuren en aanlegsteigers.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 21 Water - Deltawater

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water – Deltawater aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltaxwater;
- b. recreatievaart, beroepsvaart en -visserij;
- c. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': een tunnel;
- e. extensieve waterrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

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

21.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water – Deltawater zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- d. het verwijderen van oevervegetaties.

21.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 21.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

21.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

21.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.3.1 vindt het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 21.3.3 wordt voldaan.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens een camping met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension': tevens een dierenpension;
- d. bestaande Nieuwe Economische Draggers zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven; per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- d. op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- e. bijgebouwen op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen niet worden vergroot;
- f. op de gronden met de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - zonder gebouwen of overkappingen' zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan;
- g. per woning is ten hoogste één paardenbak en/of stapmolen toegestaan;
- h. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- i. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m;
- j. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;
 8. N62;
- k. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- l. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwperceel ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)/woning	6 m tenzij anders aangegeven	ten hoogste 4 m hoger dan de toegestane	750 m ³

		goothoogte	
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de camping op de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie'	4 m	8 m	400 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een dierenpension op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension '	4 m	8 m	600 m ²
paardenbak en/of stapmolen		3 m	ten hoogste 1.200 m ²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

m. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Bouwen grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder I voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 375 m², met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt slecht verleend voor woningen waarvan het bouwperceel en de aangrenzende gronden die in gebruik en in eigendom zijn een gezamenlijke oppervlakte hebben van 2,5 ha of meer en waarbij de woning (inclusief aan- en uitbouwen) een inhoud heeft van ten minste 1.500 m³;
- de omgevingsvergunning wordt slecht verleend voor bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 300 m² en een inhoud van ten hoogste 1.200 m³;
- op de gronden met de bestemming Wonen zijn per bouwperceel ten hoogste 4 bijgebouwen toegestaan;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien sprake is van een concentratie van bebouwing, de bebouwingsvorm en bebouwingssmassa aansluit bij de bestaande bebouwing en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;

- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

22.3.2 *Bouwen grotere woningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder l voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder h;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

22.3.3 *Bouwen tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder h voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

22.3.4 *Bouwen nabij de bestemming Verkeer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder j en k voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstand, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmings- of bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

22.3.5 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder I voor het bouwen van een kleine windturbine, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één kleine windturbine toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de windturbine bedraagt ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van de windturbine gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- c. verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per woning is niet toegestaan;
- b. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per woning is niet toegestaan;
- c. het aanbieden van meer dan 50 % van de oppervlakte van de woning ten behoeve van logies met ontbijt is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- f. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- g. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor meer dan 15 standplaatsen waarvan ten hoogste 3 permanente standplaatsen is niet toegestaan.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Nieuwe Economische Dragere (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragere zoals opgenomen in bijlage 2;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED vindt plaats in ten hoogste één bestaand gebouw op het bouwperceel;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de mobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;

4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeer gelegenheid;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- k. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

22.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 22.2; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

22.5.3 Kleinschalig kamperen (minicamping)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.4 ten behoeve van het uitbreiden van kleinschalig kamperen (minicamping) op en in aansluiting op de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie', met inachtneming van het volgende:

- a. per aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn ten hoogste 25 standplaatsen toegestaan waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn seizoensgebonden standplaatsen;

- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting aan de aanduiding 'verblijfsrecreatie' met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van de betreffende aanduiding niet meer dan 50 m mag bedragen;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt mogen standplaatsen uitsluitend worden ingericht indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï niet groter zijn dan 48 dB;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- l. een omgevingsvergunning die tot gevolg heeft dat op of aansluitend aan het aanduidingsvlak meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Artikel 23 Leiding - Brandstof - 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Brandstof - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een naftaleiding met een diameter van ten hoogste 6 inch en een werkdruk van ten hoogste 50 bar.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

23.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

23.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 23.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

23.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 23.4.3 wordt voldaan.

Artikel 24 Leiding - Brandstof - 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Brandstof - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een etheen- of propeentransportleiding met een diameter van ten hoogste 6 inch en een werkdruk van ten hoogste 100 bar.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 24.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

24.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

24.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 24.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

24.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

24.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 24.4.3 wordt voldaan.

Artikel 25 Leiding - Gas - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van aardgastransportleidingen met een diameter van ten hoogste 4 inch en een druk van ten hoogste 40 bar.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 25.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

25.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

25.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 25.3 bedoeld;

- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

25.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 25.4.3 wordt voldaan.

Artikel 26 Leiding - Gas - 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 6 inch en een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 26.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

26.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

26.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 26.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

26.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 26.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

26.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 26.4.3 wordt voldaan.

Artikel 27 Leiding - Gas - 3

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 6 inch en een werkdruk van ten hoogste 80 bar.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 27.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

27.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

27.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 27.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

27.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 27.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

27.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 27.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 27.4.3 wordt voldaan.

Artikel 28 Leiding - Gas - 4

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 4 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 8 inch en een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 28.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

28.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 28.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

28.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

28.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 28.4.3 wordt voldaan.

Artikel 29 Leiding - Gas - 5

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 5 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 12 inch en een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 29.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

29.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

29.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 29.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

29.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

29.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 29.4.3 wordt voldaan.

Artikel 30 Leiding - Gas - 6

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 6 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 16 inch en een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

30.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 30.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

30.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

30.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 30.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

30.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 30.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

30.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 30.4.3 wordt voldaan.

Artikel 31 Leiding - Gas - 7

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 7 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 16 inch en een werkdruk van ten hoogste 66 bar.

31.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 31.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 31.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

31.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 7 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

31.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 31.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

31.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 31.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

31.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 31.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 31.4.3 wordt voldaan.

Artikel 32 Leiding - Gas - 8

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 8 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 16 inch en een werkdruk van ten hoogste 80 bar.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 32.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

32.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 8 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

32.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 32.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 32.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

32.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 32.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

32.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 32.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 32.4.3 wordt voldaan.

Artikel 33 Leiding - Gas - 9

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 9 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 18 inch en een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 33.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 33.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

33.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 9 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

33.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 33.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 33.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

33.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 33.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

33.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 33.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 33.4.3 wordt voldaan.

Artikel 34 Leiding - Gas - 10

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 10 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 20 inch en een werkdruk van ten hoogste 80 bar.

34.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 34.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 34.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

34.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 10 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

34.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 34.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 34.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

34.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 34.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

34.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 34.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 34.4.3 wordt voldaan.

Artikel 35 Leiding - Gas - 11

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 11 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 24 inch en een werkdruk van ten hoogste 66 bar.

35.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 35.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 35.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

35.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 11 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

35.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 35.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 35.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

35.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 35.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

35.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 35.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 35.4.3 wordt voldaan.

Artikel 36 Leiding - Gas - 12

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 12 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 28 inch en een werkdruk van ten hoogste 80 bar.

36.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 36.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

36.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 12 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

36.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 36.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 36.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

36.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 36.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

36.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 36.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 36.4.3 wordt voldaan.

Artikel 37 Leiding - Gas - 13

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 13 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een werkdruk van ten hoogste 80 bar.

37.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 37.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 37.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

37.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 13 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

37.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 37.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 37.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

37.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 37.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

37.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 37.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 37.4.3 wordt voldaan.

Artikel 38 Leiding - Gas - 14

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 14 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 48 inch en een werkdruk van ten hoogste 80 bar.

38.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 38.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 38.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

38.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 14 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

38.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 38.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 38.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

38.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 38.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

38.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 38.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 38.4.3 wordt voldaan.

Artikel 39 Leiding - Gas - 15

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 15 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterstoftransportleiding met een diameter van ten hoogste 4 inch en een druk van ten hoogste 100 bar.

39.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 39.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

39.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 39.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

39.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 15 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

39.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 39.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 39.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

39.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 39.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

39.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 39.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 39.4.3 wordt voldaan.

Artikel 40 Leiding - Gas - 16

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 16 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor zuurstof- en stikstoftransportleidingen met een diameter van ten hoogste 300 mm en een druk van ten hoogste 30 bar.

40.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 40.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 40.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

40.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 16 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

40.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 40.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 40.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

40.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 40.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

40.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 40.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 40.4.3 wordt voldaan.

Artikel 41 Leiding - Gas - 17

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 17 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor zuurstof- en stikstoftransportleidingen met een diameter van ten hoogste 250 mm en een druk van ten hoogste 80 bar.

41.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 41.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

41.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 41.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

41.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 17 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

41.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 41.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 41.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

41.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 41.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

41.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 41.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 41.4.3 wordt voldaan.

Artikel 42 Leiding - Gas - 18

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 18 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterstoftransportleiding met een diameter van ten hoogste 4 inch en een druk van ten hoogste 100 bar en een zuurstoftransportleidingen met een diameter van ten hoogste 250 mm en een druk van ten hoogste 30 bar.

42.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 42.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

42.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 42.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

42.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 18 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

42.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 42.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 42.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

42.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 42.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

42.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 42.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 42.4.3 wordt voldaan.

Artikel 43 Leiding - Hoogspanning

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten minste van 50 kV.

43.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 43.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

43.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 43.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

43.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanning zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

43.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 43.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 43.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

43.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 43.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

43.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 43.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 43.4.3 wordt voldaan.

Artikel 44 Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere - aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 50 kV.

44.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 44.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bouwhoogte niet wordt vergroot.

44.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 44.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

44.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

44.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 44.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 44.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

44.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 44.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

44.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 44.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 44.4.3 wordt voldaan.

Artikel 45 Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere - aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV.

45.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 45.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bouwhoogte niet wordt vergroot.

45.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 45.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

45.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

45.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 45.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 45.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

45.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 45.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

45.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 45.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 45.4.3 wordt voldaan.

Artikel 46 Leiding - Riool

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een afvalwaterleidingen:

- a. met een diameter van tenminste 400 mm;
- b. tussen de afvalwaterzuiverings-installatie aan de Frankrijkweg en het lozingspunt in de Westerschelde.

46.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 46.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

46.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 46.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

46.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

46.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 46.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 46.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

46.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 46.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

46.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 46.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 46.4.3 wordt voldaan.

Artikel 47 Leiding - Water

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding met een diameter van ten minste 400 mm.

47.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 47.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

47.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 47.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

47.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

47.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 47.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 47.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

47.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 47.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

47.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 47.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 47.4.3 wordt voldaan.

Artikel 48 Waarde - Archeologie - 1**48.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

48.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 48.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat wordt gerealiseerd op gronden waarvan is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

48.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**48.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en ophogen maar waartoe niet wordt gerekend de aanleg en het onderhoud van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verdiepen en afgraven van de waterbodem.

48.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 48.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een te verstoren oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. indien is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

48.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 48.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 49 Waarde - Archeologie - 2

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

49.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 49.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat wordt gerealiseerd op gronden waarvan is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

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

49.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en ophogen maar waartoe niet wordt gerekend de aanleg en het onderhoud van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verdiepen en afgraven van de waterbodem.

49.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 49.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een te verstoren oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. indien is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

49.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 49.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 50 Waarde - Archeologie - 3**50.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

50.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 50.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat wordt gerealiseerd op gronden waarvan is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

50.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**50.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en ophogen maar waartoe niet wordt gerekend de aanleg en het onderhoud van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verdiepen en afgraven van de waterbodem.

50.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 50.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een te verstoren oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. indien is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

50.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 50.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 51 Waarde - Cultuurhistorie - 1**51.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Cultuurhistorie - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van een molen.

51.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 51.1 genoemde bestemming niet worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van het volgende:
 1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen geen omgevingsvergunningen voor afwijken van de bouwregels verleend of wijzigingsbevoegdheden toegepast voor het oprichten van nieuwe bebouwing of de verhoging van bouwhoogten;
 2. in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen geldt de volgende maximale bouwhoogte voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan (afstand tot molen in meters/50) + (0,2 x askophoogte van de molen in meters) waarbij de maximale bouwhoogte en de askophoogte beide dienen te worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil;
 3. indien op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge het bepaalde onder 2, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen.

51.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 51.2 onder a en b, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

51.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**51.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen die als zij volgroeid zijn, hoger zijn dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse.

51.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 51.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

51.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 51.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig worden geschaad.

51.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 51.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de molendeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 51.4.3 wordt voldaan.

Artikel 52 Waarde - Cultuurhistorie - 2**52.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Cultuurhistorie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige restanten van forten.

52.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 52.1 genoemde bestemming niet worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag overeenkomstig de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels worden gebouwd.

52.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**52.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. het graven en dempen van sloten en waterpartijen.

52.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 52.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

52.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 52.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de waarde van de aanwezige restanten van forten als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig worden geschaad.

52.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 52.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de monumentencommissie of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 52.3.3 wordt voldaan.

Artikel 53 Waterstaat - Waterkering

53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor:

- a. bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van de regionale waterkering;
- b. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding.

53.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 53.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

53.3 Afwijken van de bouwregels

53.3.1 Hogere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 53.2 onder b ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

53.3.2 Uitbreiding bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 53.2 onder c ten behoeve van het uitbreiden van bestaande bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

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

53.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat – Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

314

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

53.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 53.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de instandhouding van de waterkering;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

53.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 53.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waterstaatskundige functie van de regionale waterkering niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

53.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 53.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 53.4.3 wordt voldaan.

Artikel 54 Waterstaatswerken

54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaatswerken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluizen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
- b. wegen met doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder begrepen);
- c. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. bij deze voorziening behorende voorzieningen zoals parallelwegen, fietspaden, picknickplaatsen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

54.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, nautisch verkeer daaronder begrepen, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidings worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 15 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 55 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 56 Algemene bouwregels

56.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

56.2 Dakkapellen en dakopbouwen

De goothoogte van (bedrijfs)woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

- a. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- c. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het gebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- d. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het gebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;

met dien verstande dat een dakopbouw bij (bedrijfs)woningen niet is toegestaan.

56.3 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in 62.1 niet van toepassing.

Artikel 57 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

- a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.
- b. het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van (een deel van) gebouwen en verblijfsmiddelen als seksinrichting.

Artikel 58 Algemene aanduidingsregels

58.1 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie - 1', 'geluidzone – industrie - 2', 'geluidzone – industrie - 3', 'geluidzone – industrie - 4', 'geluidzone – industrie - 5' en 'geluidzone – industrie - 6' zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan.

58.2 Vrijwaringszone - dijk

58.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor bescherming van de primaire waterkering en waterstaatkundige voorzieningen.

58.3 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

58.3.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid in verband met de aanwezigheid van karakteristieke of monumentale cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

58.3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels.

58.3.3 Specificatie gebruiksregels

Deze gronden mogen worden gebruikt overeenkomstig de bij de betrokken bestemming behorende regels.

58.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Nieuwe Economische Draggers (NED's) bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een NED ter plaatse van de cultuurhistorische waardevolle panden op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen', met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de kolom cultuurhistorisch waardevol in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED is in zijn geheel gesitueerd in een bestaand cultuurhistorisch waardevol gebouw en draagt bij aan het behoud en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van het gebouw als ruimtelijke kwaliteitswinst;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bouwperceel wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de mobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;

- de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- j. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- l. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

58.3.5 Wijzigingsregels

Wijziging aantal wooneenheden bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een cultuurhistorische waardevol pand op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal nieuwe wooneenheden bedraagt na wijziging ten hoogste twee, het totaal aantal wooneenheden ten hoogste drie;
- b. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak overeenkomstig het bepaalde in 22.2; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m;
- c. indien noodzakelijk kan ook de begrenzing van het bouwvlak worden aangepast;
- d. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
- e. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie;
- f. wijziging leidt niet tot een toename van de bestaande bouwmassa bij een cultuurhistorische waardevol pand;

- g. een nieuwe woning is niet toegestaan binnen een afstand van 80 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2 of binnen een afstand van 40 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1;
- h. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
- k. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- l. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- m. er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.7.3, 4.7.3, 5.7.4, 6.7.2 of 8.6.1 met inachtnaam van het bepaalde onder n;
- n. de wijzigingsbevoegdheid kan ook worden toegepast voor bouwpercelen met de bestemming Wonen.

Artikel 59 Algemene afwijkingsregels

59.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

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

59.2 Bassins voor aquacultuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van gronden als bassins voor aquacultuur, op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied', met in achtname van het volgende:

- a. uitsluitend gronden met een agrarische bestemming zoals bedoeld in artikel 3, komen voor de omgevingsvergunning in aanmerking;
- b. ten behoeve van bassins voor aquacultuur mag een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 3 ha per bouwvlak worden benut;
- c. bassins ten behoeve van aquacultuur worden omgeven met grasbegroeide aarden wallen met een hoogte die ten minste gelijk of hoger is dan de hoogte van de bassins;
- d. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- e. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor teelten die afhankelijk zijn van zout water en/of indien sprake is van een directe binding met zout water;
- f. de verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- g. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. wijziging leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Artikel 60 Algemene wijzigingsregels

60.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

60.2 Archeologische verwachtingswaarden

60.2.1 Wijziging voor verwijdering van de dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

60.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van het veiligstellen van archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

60.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van de onderliggende archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd en op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

60.2.4 Wijziging voor aanpassing archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 te wijzigen in Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 of;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 te wijzigen in Waarde - Archeologie - 3; met inachtneming van het volgende;
- c. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. of het op basis van vast te stellen archeologie beleid noodzakelijk wordt geacht ter plaatse andere archeologische waarden te beschermen;
- d. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder c schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

60.3 Wijziging nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', Recreatie - Verblijfsrecreatie, Bos, Natuur en/of Water ten behoeve van de realisering van landgoederen met een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve of woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied', met in achtneming van het volgende:

- a. de omvang van een nieuw landgoed bedraagt ten minste 3 ha, waarvan ten minste 80 % bestaat uit jaarrend openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur;
- b. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- c. een zorginstelling of nieuwe woning is niet toegestaan binnen een afstand van 80 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2;
- d. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- e. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- f. het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste één;
- g. indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd dient voor elk extra hoofdgebouw 1 ha extra bos of open natuurgebied te worden gerealiseerd;
- h. de totale gezamenlijke inhoud van de hoofd- en bijgebouwen per landgoed bedraagt, met in achtneming van het bepaalde onder n:
 1. ten hoogste 2.700 m³ bij een landgoed van 3 ha tot 3,5 ha;
 2. ten hoogste 3.000 m³ bij een landgoed van 3,5 ha tot 4 ha;

3. ten hoogste 3.500 m³ bij een landgoed van 4 ha tot 4,5 ha;
4. ten hoogste 4.000 m³ bij een landgoed van 4,5 tot 5 ha;
5. ten hoogste 4.500 m³ bij een landgoed groter dan 5 ha;
- i. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 6 m;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 12 m;
- k. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste 4;
- l. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt, met inachtnaam van het bepaalde onder m, ten hoogste 375 m²;
- m. de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;
- n. van de totale oppervlakte van het landgoed mag ten hoogste 3 % worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- o. een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;
- p. op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;
- q. openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd;
- r. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- s. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen, waaronder agrarische bedrijven op een afstand van minder dan 100 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- t. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- u. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

60.4 Wijziging vergroting bestemmingen Bedrijf, Detailhandel, Detailhandel - Horeca of Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel, Detailhandel - Horeca of Horeca, met inachtneming van het volgende:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel, Detailhandel - Horeca of Horeca mag met ten hoogste 20 % worden vergroot;
- b. wijziging mag voor het te vergroten bestemmingsvlak slechts één maal worden toegepast;
- c. wijziging wordt slechts verleend indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de mobiliteit;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van nabijgelegen gronden;
- g. indien door de wijziging van een bestemmingsvlak Bedrijf de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;

- k. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- l. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

60.5 Wijziging aantal wooneenheden ter compensatie van sloop

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing , met in achtname van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
 - 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
 - 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
 - 3. het erfinrichtings- en beplantingsplan;
- b. ter compensatie van de sloop van ten minste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
- c. ter compensatie van de sloop van ten minste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- d. ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- e. de cultuurhistorisch waardevolle panden op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning;
- f. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
- g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak overeenkomstig het bepaalde in 22.2; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m;
- h. een nieuwe woning is niet toegestaan binnen een afstand van 80 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2 of binnen een afstand van 40 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;
- k. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
- l. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- m. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- n. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- o. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- p. er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.7.3, 4.7.3, 5.7.4, 6.7.2 of 8.6.1 met inachtnaam van het bepaalde onder q;
- q. de wijzigingsbevoegdheid kan ook worden toegepast voor bouwpercelen met de bestemming Wonen.

60.6 Hervestiging agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen in een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microrelief, Agrarisch met waarden – Dekzandgebied, Agrarisch met waarden – Staats Spaanse Linies of Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden ten behoeve van de (her)vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 5 m;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen en zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. er mogen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Artikel 61 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 62 Overgangsrecht

62.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

62.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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 dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

332

Artikel 63 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen'.

bijlagen
bij de regels

**Bijlage 1 Lijst van intensieve veehouderij
 bedrijven**

Bijlage 1

Bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij: behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Adres	huidige bedrijfsvloeroppervlakte	maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte
Binnen de bestemming Agrarisch		
Langeweg 14, Koewacht	1.175 m ² ; neventak	2.100 m ²
Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en microreliëf		
Noorddijk 8, Hoek	1.260 m ² ; neventak	2.100 m ²
Lovenpolderstraat 17, Hoek	5.135 m ² ; hoofdtak	5.845 m ²
Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Dekzandgebied		
Tragel 25a, Koewacht	4.775 m ² ; hoofdtak	5.000 m ²
Nieuwe Karnemelksestraat 22, Koewacht	5.400 m ² ; hoofdtak	5.940 m ²
Kromhoekseweg 6, Overslag	2.650 m ² ; hoofdtak	5.000 m ²

Bijlage 2 Nieuwe Economische Draggers

Bijlage 2 : Indicatieve Lijst Nieuwe Economische Draggers (NED) behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Functies	Koppeling bestemmingen en aanduidingen			Max. bedrijfsvloeropp.	
	Agrarisch of Agrarisch waarden	Wonen met	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	m² van bestaande bebouwing	Bestaand gebouw
Landbouwverwant					
loonbedrijven	N	--	--	--	Gebouw
drainagebedrijven	N	--	--	--	Gebouw
veehandelsbedrijven	N	--	--	--	Gebouw
toeleverende bedrijven	N	--	--	--	Gebouw
Spermabank	N	--	--	--	Gebouw
fouragehandel	N	--	--	--	Gebouw
handel in zaaizaad en pootgoed	N	--	--	--	Gebouw
hoefmederij	N	V	CH	--	Gebouw
hoveniersbedrijven	N	V	CH	--	Gebouw
boomverzorgingsbedrijven	N	V	CH	--	Gebouw
natuur- en landschapsbeheer	N	V	CH	--	Gebouw
Landbouw- en Zorg					
zorgboerderij met dagopvang	N	--	CH	--	Gebouw
zorgboerderij met logeer-voorziening	N	--	CH	--	Gebouw
zorgboerderij met woon-voorziening	N	--	CH	--	Gebouw
zorginstelling	--	--	CH	--	Gebouw
Verblijfsrecreatie					
Groepsaccommodatie (ook voor seizoensarbeid)	N	V	CH	--	Gebouw
appartementen(verhuur)	N	V	CH	--	Gebouw
hotelaccommodatie	N	V	CH	--	Gebouw
Dagrecreatie					
restaurant	N	V	CH	--	Gebouw
eethuis	N	V	CH	--	Gebouw
ijssalon	N	V	CH	--	Gebouw
theeschenkerij	N	V	CH	--	Gebouw
partycentrum	N	--	CH	--	Gebouw

bezoekerscentrum	N	V	CH	--	Gebouw
paardenpension/stalling tbv verhuur derden	N	V	CH	--	Gebouw
Sauna	--	--	CH	--	Gebouw
verhuur van paarden	N	V	CH	--	Gebouw
verhuur van fietsen	N	V	CH	--	Gebouw
verhuur van kano's	N	V	CH	--	Gebouw
verhuur van trapauto's	N	V	CH	--	Gebouw
manege	N	V	CH	1500 m ²	--
Medische dienstverlening					
privékliniek	--	--	CH	--	Gebouw
kuuroord	--	--	CH	--	Gebouw
dierenkliniek	--	--	CH	--	Gebouw
groepspraktijk	--	--	CH	--	Gebouw
Overige dienstverlening					
cursuscentrum	N	V	CH	--	Gebouw
museum/tentoonstellings-ruimte	N	V	CH	--	Gebouw
computerservicebedrijf	N	V	CH	--	Gebouw
adviesbureau	N	V	CH	--	Gebouw
geluidsstudio	N	V	CH	--	Gebouw
antiek- of kunsthandel	--	--	CH	--	Gebouw
dierenasiel-pension	N	--	--	--	Gebouw
Overige (ambachtelijke) bedrijven					
Vleesverwerking eigen bedrijf	N	--	--	250 m ²	--
Zuivelverwerking	N	--	--	250 m ²	--
Plantaardige productverwerking	N	--	--	250 m ²	--
Imkerij	N	V	CH	--	Gebouw
Palingrokerij	N	--	--	250 m ²	--
Wijnmakerij	N	--	CH	250 m ²	--
Bierbrouwerij	N	--	CH	250 m ²	--
Riet- en vlechtwerk	N	V	CH	250 m ²	--
Bouwbedrijven	N	V	--	250 m ²	--
Schilderbedrijven	N	V	--	250 m ²	--
(elektrotechnische) installatie-bedrijven	N	V	--	250 m ²	--
Dakdekkersbedrijf	N	V	--	250 m ²	--

Rietdekkersbedrijf	N	V	--	250 m ²	--
Houtzagerij- en schaverij	N	--	--	250 m ²	--
Speeltoestellenfabricage	N	--	--	250 m ²	--
Lasinrichtingen/bankwerkenrijen	N	--	--	250 m ²	--
Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen	N	V	CH	250 m ²	--
Meubelmakerij/restauratie	N	--	CH	250 m ²	--
Meubelstoffeerderijen	N	--	CH	250 m ²	--
Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N	V	CH	250 m ²	--
Spel- en speelgoedfabricage	N	V	CH	250 m ²	--
Spinnen en weven textiel	N	--	CH	250 m ²	--
Vervaardigen textielwaren	N	--	CH	250 m ²	--
Kledingvervaardiging	N	V	CH	250 m ²	--
Reparatiebedrijven van gebruiksgoederen	N	V	--	250 m ²	--
Pottenbakkerij	N	V	CH	250 m ²	--
Natuursteenbewerking/ beeldhouwerij	N	--	CH	250 m ²	--
Zeefdrukkerij	N	V	CH	250 m ²	--

Verklaring

N = als nevenactiviteit toegestaan bij agrarische bedrijven met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf, Agrarisch met waarden – Staats-Spaarse Linies of Agrarisch met waarden – Dekzandgebied

V = als neven- en vervolgvaciteit toegestaan op gronden met de bestemming Wonen

CH = als neven- en vervolgvaciteit toegestaan in gebouwen met cultuurhistorische waarden op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'

**Bijlage 3 Toelaatbare oppervlakte
niet-agrarische functies**

Bijlage: omvang functies, behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Bestemming Bedrijf

kaart	adres	bestemming en aanduiding	huidig bebouwd oppervlak in m ²	maximaal bebouwd oppervlak in m ²
1	IJzendijkseweg 5, Biervliet	B (sb-con)	4.275	5.130
1	Wittestraat 6, Biervliet	B (sb-ver) (sb-trp)	800	960
2	Paulinaweg 6, Biervliet	B (sb-con)	6.456	6.456
4	Savoyaardsweg 2, Hoek	B (sb-zg)	275	330
4	Lovenpolderstraat ongen, Hoek	B	200	240
4	Lovenpolderstraat 14, Hoek	B (sb-aan)	600	720
4	Wulpenbek 4-5, Hoek	B	1.030	1.235
4	Binnendijk 22, Hoek	B	4.000	4.800
4	Mauritsfort 1, Hoek	B	1.700	2.040
4	Mauritsfort 15, Hoek	B (sb-lvb)	1.700	2.040
4	Mauritsfort ongen, Hoek	B (sb-lvb)	1.700	2.040
4	Altenastraat 9a, Hoek	B (sb-con)	830	995
5	Visartpolderdijk 1, Sluiskil	B (sb-an)	1.250	1.500
5	Zandstraat 90, Philippine	B	150	180
5	Zandstraat 241a, Philippine	B (vl)	320	385
5	Zandstraat 243, Philippine	B	675	810
5	Lozeschorweg 2, Philippine	B (sb-wd)	8.160	9.795
5	V Wuijckhuisweg 1, Hoek	B (sb-an)	4.000	4.800
5	Langeweg 10, Hoek	B (sb-con)	1.430	1.720
5	Zandstraat 225, Sas van Gent	B (sb-hb)	2.000	2.400
5	Zandstraat 219, Sas van Gent	B	1.170	1.400
6	Langeweg 17, Sluiskil	B (sb-lvb)	900	1.080
6	Bonteweg 6, Sluiskil	B	530	635
6	Langeweg 24, Sluiskil	B (sb-con) (sb-trp)	870	1.045
6	Langeweg 25, 26 en 27, Sluiskil	B (sb-vt)	18.500	22.200
6	Zandstraat 2, Sas van Gent	B	15	18
6	Zandstraat 5, Sas van Gent	B	0	0
6	Vaatje ongen, Sas van Gent	B	760	915
7	Griete 34, Zaamslag	B (-bw) (sb-zg)	250	300
9	Polderstraat 66, Zaamslag	B	1.000	1.200
9	Polderstraat 62a, Zaamslag	B (sb-an)	2.030	2.435
9	Terneuzensestraat 73, Zaamslag	B (sb-aan)	340	410
9	Veer 53, Zaamslag	B (sb-sb)	760	975
9	Veer 54,55, Zaamslag	B (sb-con)	970	1.165
9	Veer 58, Zaamslag	B (sb-an)	960	1.150
9	Veer 56, Zaamslag	B	900	1.080
9	Veer 52a, Zaamslag	B (-bw)	300	360
9	Veer 33, Zaamslag	B (sb-tp)	120	145
10	Eglantiersweg 3, Axel	B (sb-hz)	1.590	1.910
10	Vaartwijk 9, Axel	B (sb-ver)	760	760
10	Plattedijk ongen, Axel	B (sb-zg)	0	0
10	Steenovens 31, Axel	B	750	900
10	Steenovens 2, Zaamslag	B (sb-an)	2.840	3.410
11	Axelsestraat 19, Koewacht	B (sb-con)	1.130	1.355

12	Schapersweg 2, Sas van Gent	B	2.350	2.820
12	Graaf Jansdijk A 1, Westdorpe	B (sb-sw)	730	875
12	St Antoniekade ongen, Westdorpe	B (vl)	965	1.160
13	Eversdam 2, Westdorpe	B (sb-zg)	210	250
13	Axelsestraat 1a, Westdorpe	B	800	960
14	Sasweg 3, Axel	B	675	810
16	Matthijsstraat 30a, Koewacht	B (sb-oh)	930	1.120
16	Emmabaan 106, Koewacht	B	430	515
16	Emmabaan 100, Koewacht	B	2.370	2.845
16	Emmabaan 77a, Koewacht	B	1.250	1.500
16	Emmabaan 79, Koewacht	B (sb-pv)	9.860	11.830
16	Oudestraat 9, Koewacht	B (sb-an)	1.300	1.560
16	Nieuwe Karnemelkstraat 15, Koewacht	B (sb-lvb)	820	985
16	Berlaersstraat 12-12a-12b, Koewacht	B (sb-vt)	4.190	5.030
16	Berlaersstraat 8-8a, Koewacht	B (sb-hz)	65	80
16	Berlaersstraat 7, Koewacht	B (sb-trp)	1.050	1.260

Bestemming Detailhandel en Horeca

kaart	adres	bestemming en aanduiding	huidig bebouwd oppervlak in m ²	maximaal bebouwd oppervlak in m ²
1	Baarsekreekweg 1, Biervliet	DH (tc)	520	625
1	Hoofdplaatsweg 8, Biervliet	DH (vml) - H (sh-c)	695	835
5	Kanaalpolderweg 6, Philippine	DH (tc)	350	420
6	Nabij Sluiskiltunnel	DH (vml)	550	660
7	Griete 19, Zaamslag	H (sh-c)	120	145
7	Terneuzensestraat 89, Zaamslag	H (fz)	460	550
16	Emmabaan 67, Koewacht	DH (tc)	1.280	1.535
16	Emmabaan 67, Koewacht	DH	90	110

Bestemming Recreatie

kaart	adres	bestemming en aanduiding	huidig bebouwd oppervlak in m ²	maximaal bebouwd oppervlak in m ²
9	Koning Willem IIIweg 1, Zaamslag	R (vr)	660	790
9	Koning Willem IIIweg 1, Zaamslag	R (zbo)	250	300
10	Graag Jansdijk 23 a en 23 b	R (ma)	3.500	4.200
10	Magrette 3, Axel	R (ma)	5.140	6.170
10	Zaamslagseweg 4, Axel	A (ma)	2.710	3.250
12	Schapersweg 1, Sas van Gent	R (sr-hd)	400	480
12	Kapittelstraat 6, Westdorpe	R (spv)	350	420
13	Graaf Jansdijk B 173, Westdorpe	R (ma)	4.090	4.910
15	EersteVerkorting 10, Axel	R (vr)	250	300
15	EersteVerkorting 10, Axel	R (zbo)	250	300

Bestemming Maatschappelijk

kaart	adres	bestemming en aanduiding	huidig bebouwd oppervlak in m ²	maximaal bebouwd oppervlak in m ²
4	Mauritsfort 2, Hoek	M (brk)	800	960
6	Visartpolderdijk 3, Sluiskil	M (sm-dp)	300	360
6	Visartpolderdijk 3, Sluiskil	M (sm-bg)	120	145
9	Veer 47, Zaamslag	M (vl)	135	160
12	Schapersweg 4, Sas van Gent	M (bp)	200	240

Bestemming Cultuur en Ontspanning

kaart	adres	bestemming en aanduiding	huidig bebouwd oppervlak in m ²	maximaal bebouwd oppervlak in m ²
2	Braakmanweg 5, Biervliet	CO (sco-in)	420	505
11	Tweede Verkorting 3, Axel	CO (mu)	650	650

Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

2 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
		VNG-nt.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW							
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:							
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10	30	2 1 G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C	10	100	3.2 1 G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C	10	30	2 1 G
0112	011	7	- wildorkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10	30	2 1 G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:							
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	D 3.1 2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10	30	2 1 G
014	016	-	- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55							
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	3.1 2 G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10	30	2 1 G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C	0	30	2 1 G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN							
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C	50	R 100	3.2 2 G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C	10	50	3.1 1 G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen							
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C	0	100	3.2 1 G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C	0	50	3.1 1 G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R 100	D 3.2 2 G
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C	30	700	5.2 2 G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van daren en vleesafval	300	0	100	C	50	R 300	4.2 2 G
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C	50	R 100	3.2 2 G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C	30	50	3.1 1 G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50		10	50	3.1 1 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
	VNG-nt.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
151	101, 102	7 - loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1	1 G
151	108	8 - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1	2 G
152	102	0 Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	1 - drogen	700	100	200	C	30	700	5.2	2 G
152	102	2 - conserveren	200	0	100	C	30	200	4.1	2 G
152	102	3 - roken	300	0	50	C	0	300	4.2	1 G
152	102	4 - verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m²	300	10	50	C	30	300	4.2	2 G
152	102	5 - conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50		30	100	3.2	1 G
152	102	6 - conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30		10	50	3.1	1 G
1531	1031	0 Aardappelproductiefabrieken:								
1531	1031	1 - vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C	50	300	4.2	2 G
1531	1031	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50		50	50	3.1	1 G
1532,1533	1032, 1039	0 Groente- en fruitconservefabrieken:								
1532,1533	1032, 1039	1 - jam	50	10	100	C	10	100	3.2	1 G
1532,1533	1032, 1039	2 - groente algemeen	50	10	100	C	10	100	3.2	2 G
1532,1533	1032, 1039	3 - met koolsoorten	100	10	100	C	10	100	3.2	2 G
1532,1533	1032, 1039	4 - met drogerijen	300	10	200	C	30	300	4.2	2 G
1532,1533	1032, 1039	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C	10	300	4.2	2 G
1541	104101	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1541	104101	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C	30	200	4.1	3 G
1541	104101	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z 50	R 300	4.2	3 G
1542	104102	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1542	104102	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C	100	R 200	4.1	3 G
1542	104102	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z 200	R 300	4.2	3 G
1543	1042	0 Margarinefabrieken:								
1543	1042	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C	30	R 200	4.1	3 G
1543	1042	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	Z 50	R 300	4.2	3 G
1551	1051	0 Zuivelproducten fabrieken:								
1551	1051	1 - gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500	C	Z 50	R 500	5.1	3 G
1551	1051	2 - geconcentreerde producten, verdamingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500	C	Z 50	R 500	5.1	3 G

4 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER				
1551	1051	3	- melkproductiefabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C	50	R	100	3.2	2		
1551	1051	4	- melkproductiefabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	
1551	1051	5	- overige zuivelproductiefabrieken	50	50	300	C	50	R	300	4.2	3		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C	50	R	100	3.2	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30		0		30	2	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:											
1561	1061	1	- p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300	4.2	2	
1561	1061	2	- p.c. < 500 ton/uur	100	50	200	C	50	R	200	4.1	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C	50		200	D	4.1	2	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:											
1562	1062	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200	C	30	R	200	4.1	1		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300	4.2	2	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:											
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C	50		700	D	5.2	3	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	700	100	100	C	30	R	700	D	5.2	3	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200	C	30		300		4.2	2	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300	C	Z	50		700	5.2	3	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200	C	30		200	4.1	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C	30		200	4.1	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30	2	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C	30		100	3.2	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30		100	3.2	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300	C	100	R	500	5.1	2		
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700	C	Z	200	R	1000	5.3	3	
1584	10821	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikwerk:											
1584	10821	1	- cacao- en chocoldefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100		50	R	500	5.1	2		

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabriek en vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30	100		3.2	2	G
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabriek en vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10	30		2	1	G
1584	10821	4	- suikerwerkfabrieken met suikerbranden	300	30	50			30	R	300	4.2	2	G
1584	10821	5	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100	3.2	2	G
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10	30		2	1	G
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	50		3.1	2	G
1586	1083	0	Koffiebrandenrijen en theepakkerijen:											
1586	1083	1	- koffiebrandenrijen	500	30	200	C		10	500	D	5.1	2	G
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10	100		3.2	2	G
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10	200		4.1	2	G
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30	200	D	4.1	2	G
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200	4.1	2	G
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10	100		3.2	2	G
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300	4.2	2	G
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30	200		4.1	2	G
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30	300		4.2	2	G
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcoholdoorgisting:											
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200	4.1	1	G
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300	4.2	2	G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C	0	0	30		2	1	G
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300	4.2	2	G
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30	300		4.2	2	G
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30	200		4.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
		VNG-nt.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G
172	132	0	Weven van textiel:							
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z 50	300	4.2	3 G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)							
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1	2 G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE							
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50	R 100	3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30		2	1 G	
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3 G	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1 G	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2 G	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3 G	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2 G	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2 G	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2 G	
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3 G	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatielepdruckerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3 G	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1 P	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1 G	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2 G	
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2	2 G	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2	2 G	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1 G	
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2 G	
2320.1	19201		Aardolieraaffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3 G	
2320.2	19202	A	Smeerolien- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2 G	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2 G	
2320.2	19202	C	Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2 G	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER					
233	210, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100		1500	1500	D	6	1	G		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 ton/dag lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700	5.2	3	G	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500	5.1	3	G	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500	5.1	3	G	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	G
2413	2012	0	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	G
2413	2012	2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	G
2414.1	20141	A0	Organische chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	G
2414.1	20141	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	G
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	G
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	G
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	G
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	G
2416	2016		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	G
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	G
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	G
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	G
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	G
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER				
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50		3.1	2	G	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2	2	G	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C	100	R	300		4.2	3	G	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C	50	R	300		4.2	2	G	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50		100		3.2	3	G	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100		50		500		5.1	3	G	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100		50	R	100		3.2	3	G	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50		3.1	3	G	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	R	200	D	4.1	2	G	
247	2060		Kunstmatige synthetische garens- en vezelfabrieken	300	30	300	C	200	R	300		4.2	3	G	
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	100	R	300		4.2	2	G	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30		30		50		3.1	1	G	
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100		50	R	200		4.1	2	G	
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D	3.2	1	G	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100		100	R	200		4.1	2	G	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100		200	R	300		4.2	2	G	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		30		50		3.1	2	G	
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100		30		100		3.2	1	G	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300	4.2	2	G	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100		30		300		4.2	1	G	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500	5.1	2	G	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
		VNG-nr.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30		10	30	2 1 G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1 1 G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2 1 G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30	100	3.2 2 G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementfabrieken	30	200	200		30	200	4.1 2 G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200		100 R	200	4.1 2 G
2651	2351	0	Cementfabrieken:							
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C	30	R 500	5.1 2 G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C Z	50	R 1000	5.3 3 G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:							
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200		30	R 200	4.1 2 G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z 50	R 500	5.1 3 G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:							
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200		30	R 200	4.1 2 G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z 50	R 500	5.1 3 G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:							
2661.1	23611	1	- zonder persen, trillafels en bekistingtriller	10	100	200		30	200	4.1 2 G
2661.1	23611	2	- met persen, trillafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300		30	300	4.2 2 G
2661.1	23611	3	- met persen, trillafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z 30	700	5.2 3 G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100		30	100	3.2 2 G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z 30	300	4.2 3 G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2 2 G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100		10	100	3.2 3 G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z 10	300	4.2 3 G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100		50	R 100	3.2 2 G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z 200	R 300	4.2 3 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	VNG-nt.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100		0	100	D 3.2 1 G
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		0	50	3.1 1 G
267	237	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300		10	300	4.2 1 G
267	237	4 - met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700	Z	10	700	5.2 2 G
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1 1 G
2682	2399	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:							
2682	2399	A1 - p.c. < 100 ton/uur	300	100	100		30	300	4.2 3 G
2682	2399	A2 - p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200	Z	50	500	5.1 3 G
2682	2399	B0 Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):							
2682	2399	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z 30	300	4.2 2 G
2682	2399	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1 2 G
2682	2399	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100	D 3.2 2 G
2682	2399	D0 Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1 3 G
2682	2399	D1 - asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2 3 G
27	24	- VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	241	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	241	1 - p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700		200	R 700	5.2 2 G
271	241	2 - p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z 300	R 1500	6 3 G
272	245	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
272	245	1 - p.o. < 2.000 m ²	30	30	500		30	500	5.1 2 G
272	245	2 - p.o. >= 2.000 m ²	50	100	1000	Z	50	R 1000	5.3 3 G
273	243	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:							
273	243	1 - p.o. < 2.000 m ²	30	30	300		30	300	4.2 2 G
273	243	2 - p.o. >= 2.000 m ²	50	50	700	Z	50	R 700	5.2 3 G
274	244	A0 Non-ferro-metalefabrieken:							
274	244	A1 - p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300		30	R 300	4.2 1 G
274	244	A2 - p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700	Z	50	R 700	5.2 2 G
274	244	B0 Non-ferro-metalewalserijen, -trekkerijen en dergelijke:							

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500			50	R	500	5.1	2 G	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	100	1000		Z	100	R	1000	5.3	3 G	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:											
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300	4.2	1 G	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500	5.1	2 G	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:											
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300	4.2	1 G	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500	5.1	2 G	
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100	3.2	2 G	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	3.1	1 G	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200	4.1	2 G	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300		Z	30		300	4.2	3 G	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300			30	R	300	4.2	2 G	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	50	R	500	5.1	3 G	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200	4.1	2 G	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200	4.1	1 G	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerken en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2 G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerken en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	D	3.1	1 G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2 G
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100			50		100	D	3.2	1 G
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2 G
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opschillen van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
		VNG-PT.								
2851	2561, 3311	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	8 - emaileren	100	50	100	50	100	3.2	1	G
2851	2561, 3311	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100	50	100	3.2	2	G
2852	2562, 3311	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	D	3.2	1
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	10	30	50	10	50	D	3.1	1
287	259, 331	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
287	259, 331	A1 - p.o. < 2.000 m²	30	50	200	30	200	4.1	2	G
287	259, 331	A2 - p.o. >= 2.000 m²	50	100	500	Z	30	500	5.1	3
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2	G
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1	G
29	27, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	27, 28, 33	0 Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie:								
29	27, 28, 33	1 - p.o. < 2.000 m²	30	30	100	30	100	D	3.2	2
29	27, 28, 33	2 - p.o. >= 2.000 m²	50	30	200	30	200	D	4.1	3
29	28, 33	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300	D	4.2
29	27, 28, 33	- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	50	30	50	3.1	1	G
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30	10	30	2	1	G
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN								
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1	G
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE			VERKEER	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C		200	R	1500		6	2	G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300	Z		50	R	300		4.2	3	G
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING			AFSTANDEN IN METERS							INDICES	
		VNG-nr.			GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW		100	100	500	C	Z	50	500	5.1	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen		30	50	50			30	50	3.1	2 G
3511	3831		Scheepssloperijen		100	200	700			100	R 700	5.2	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen		50	30	100			30	100	3.2	2 G
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW		50	30	300		Z	30	R 300	4.2	2 G
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren		50	30	200			30	200	4.1	2 G
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren		100	30	1000		Z	100	R 1000	5.3	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken		30	10	100			30	R 100	3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.		30	30	100			30	100	D 3.2	2 G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken		50	50	100			30	100	D 3.2	2 G
361	9524	2	Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m²		0	10	10			0	10	1	1 P
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke		30	10	10			10	30	2	1 G
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken		30	10	30			10	30	2	2 G
364	323		Sportartikelenvabrieken		30	10	50			30	50	3.1	2 G
365	324		Speelgoedartikelenvabrieken		30	10	50			30	50	3.1	2 G
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening		0	30	30			0	30	2	1 P
3661.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.		30	10	50			30	50	D 3.1	2 G
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders		30	100	500		Z	30	500	5.1	2 G
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 ton/jaar		30	100	300			10	300	4.2	2 G
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 ton/jaar		30	200	700			10	700	5.2	3 G
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven		300	50	100			50	R 300	4.2	2 G
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties		200	200	300	C		50	300	4.2	3 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
40	35	- PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A1 - kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200	700	5.2	2 G	
40	35	A2 - oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	500	5.1	2 G	
40	35	A3 - gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	R	500	5.1 1 G	
40	35	A5 - warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500	5.1 1 G	
40	35	B0 Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1 - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100	3.2 2 G	
40	35	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100	3.2 2 G	
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30	C		10		30	2 1 P	
40	35	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50	3.1 1 P	
40	35	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100	3.2 1 P	
40	35	C4 - 200 - 1.000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300	4.2 1 P	
40	35	C5 - >= 1.000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500	5.1 1 P	
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300	4.2 1 P	
40	35	D2 - gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500	5.1 1 P	
40	35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10	1 1 P	
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30	2 1 P	
40	35	D5 - gasontvang- en -verdeelsstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1 1 P	
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1 - stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2 1 P	
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2 1 P	
41	36	- WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0 Waterwinning-/bereidingbedrijven:										
41	36	A1 - met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3 1 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	VNG-PT.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
41	36	A2 - bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C	30	50	3.1 1 G
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
41	36	B1 - < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2 1 P
41	36	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	100	3.2 1 P
41	36	B3 - >= 15 MW	0	0	300	C	10	300	4.2 1 P
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	Bouwbedrijven/aannemers algemeen							
45	41, 42, 43	0 - bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100		10	100	3.2 2 G
45	41, 42, 43	1 - bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1 2 G
45	41, 42, 43	2 - bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30		10	30	2 1 G
453	432	Bouwinstallatie algemeen	10	10	30		30	30	2 1 G
453	4322	Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50		30	50	3.1 1 G
453	4321	Elektrotechnische installatie	10	10	30		10	30	2 1 G
50	45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454	Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2 2 P
501	451	Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2 2 G
5020.4	45204	A Autoplaatwerken	10	30	100		10	100	3.2 1 G
5020.4	45204	B Autobekledertjen	0	0	10		10	10	1 1 G
5020.4	45204	C Autospuittinrichtingen	50	30	30		30	50	3.1 1 G
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30		0	30	2 3 P
503, 504	453	Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2 1 P
51	46	- GROOTHANDEL EN OPSLAG							
5121	4621	0 Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50		30	50	3.1 2 G
5121	4621	1 Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/luur of meer	100	100	300		Z 50	R 300	4.2 2 G
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2 2 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES	
	VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5123	4623	Groothandel in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2	2 G	
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1	2 G	
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30		50	R 50	3.1	2 G	
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30		50	R 50	3.1	2 G	
5134	4634	Groothandel in dranken	0	0	30		0	30	2	2 G	
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	10	0	30		0	30	2	2 G	
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikervolk	10	10	30		0	30	2	2 G	
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2	2 G	
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2	2 G	
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2	2 G	
5148.7	46499	0 Groothandel in vuurwerk en munitie:									
5148.7	46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10	V 30	2	2 G	
5148.7	46499	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50	V 50	3.1	2 G	
5148.7	46499	5 - munitie	0	0	30		30	30	2	2 G	
5151.1	46711	0 Groothandel in vaste brandstoffen:									
5151.1	46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30	50	3.1	2 P	
5151.1	46711	2 - kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	500	Z	100	500	5.1	3 G	
5151.2	46712	0 Groothandel in vloeibare brandstoffen:									
5151.2	46712	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10		10	10	1	1 G	
5151.2	46712	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10		50	R 50	3.1	1 G	
5151.2	46712	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30		100	R 100	3.2	1 G	
5151.2	46712	- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10		10	30	2	1 G	
5151.2	46712	- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30		50	50	3.1	1 G	
5151.2	46712	1 - o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50		200	R 200	D 4.1	2 G	
5151.2	46712	2 - o.c. >= 100.000 m³	100	0	50		500	R 500	D 5.1	2 G	
5151.2	46712	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50		300	R 300	D 4.2	2 G	
5151.2	46712	0 Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):									
5151.2	46712	- bovengronds, < 2 m³	0	0	0		30	30	2	1 G	
5151.2	46712	- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0		50	R 50	3.1	1 G	
5151.2	46712	- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10		100	R 100	3.2	1 G	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	VNG-nt.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
5151.2	46712	- bovengronds, 80 - 250 m³	30	0	30	300 R	300	4.2	2 G
5151.2	46712	- ondergronds, < 80 m³	10	0	10	50 R	50	3.1	1 G
5151.2	46712	- ondergronds, 80 - 250 m³	30	0	30	200 R	200	4.1	2 G
5151.2	46712	1 - o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G
5151.2	46712	2 - o.c. >= 100.000 m³	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G
5151.2	46712	0 Gasvormige brandstoffen in gasflessen							
5151.2	46712	- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	1	1 G
5151.2	46712	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10	30 R	30	2	1 G
5151.2	46712	- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30	500 R	500	5.1	2 G
5151.2	46712	Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10	50	50	3.1	1 G
5151.3	46713	Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G
5152.1	46721	0 Groothandel in metaalertsen:							
5152.1	46721	1 - opslag oppervlak < 2.000 m²	30	300	300	10	300	4.2	3 G
5152.1	46721	2 - opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	700	Z 10	700	5.2	3 G
5152.2 / 3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G
5153	4673	0 Groothandel in hout en bouwmaterialen:							
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G
5153	4673	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G
5153.4	46735	4 Zand en grind:							
5153.4	46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G
5153.4	46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G
5154	4674	0 Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G
5154	4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G
5155.2	46752	Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G
5155.2	46752	Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen							
5155.2	46752	- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	1	1 G
5155.2	46752	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0	30 R	30	2	1 G
5155.2	46752	- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0	500 R	500	5.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	VNG-nr.	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER				
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2	G		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100		30	100	3.2	2	G		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50		10	50	3.1	2	G		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100		10	100	D	3.2	2	G	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50		10	50	3.1	2	G		
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100		10	100	3.2	2	G		
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1	2	G		
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30		0	30	2	1	G		
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30		0	30	2	2	G		
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN											
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1	P		
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2	2	P		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2	2	G		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C	30	100	3.2	3	G		
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1	2	G		
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER											
631	522		Loswal	10	30	50		30	50	3.1	2	G		
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R	50	D	3.1	2	G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2	2	G		
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30	100	3.2	2	G		
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C	10	30	2	2	P		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2	2	P		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
	VNG-nt.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER					
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2	2	P			
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50		10	50	D	3.1	2	G		
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	D	3.1	2	G		
7133	7733	Verhuurbedrijven voor kantooromachines en computers	10	0	30		10			2	2	G		
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	62	Onderhoud en reparatie computers en kantooromachines	0	0	10		0	10	1	1	P			
72	58, 63	B Datacentra	0	0	30	C	0	30	2	1	P			
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2	1	P		
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D	3.1	1	P		
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2	2	G			
7484.3	82991	Vellingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C	50	R	200	4.1	3	G		
7484.4	82992	Vellingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10		0	10	1	2	P			
90	37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	A0 RWZI's en giervenwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												
9001	3700	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	200	4.1	2	G			
9001	3700	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10	300	4.2	2	G		
9001	3700	A3 - >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10	500	5.1	3	G		
9001	3700	B Riolgemalen	30	0	10	C	0	30	2	1	P			
9002.1	381	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50		10	50	3.1	2	G			
9002.1	381	B Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50		30	R	50	3.1	2	G		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES	
		VNG-nr.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300		30	300	4.2	3 G
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C	10	500	5.1	3 G
9002.2	382	A2	- kabelbranden	100	50	30		10	100	3.2	1 G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C	1500	1500	6	1 G
9002.2	382	A4	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1	1 G
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30	R 100	D 3.2	1 G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C Z	50	300	D 4.2	3 G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofa	10	10	30		30	R 30	2	1 G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300		10	300	4.2	3 G
9002.2	382	C0	Composterbedrijven:								
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50		10	300	4.2	2 G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100		30	700	5.2	2 G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100		10	100	3.2	2 G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100		30	200	4.1	3 G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100		100	R 200	4.1	3 G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C	30	50	3.1	2 G
9301.1	96011	B	Tapjtreinigungsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1	2 G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververjen	30	0	30		30	R 30	2	2 G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	1 G

SBI 93/08/SvB Standaard
maart 2012

Bijlage 5 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage Staat van Horeca-activiteiten

1

behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Categorie I 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak¹⁾ van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 6 Bestaande NED's en minicampings

Bijlage 6

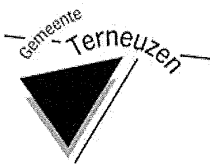
Bestaande Nieuwe Economische Dragers en kleinschalig kamperen: behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Nieuwe economische dragers		
adres	activiteit	bestemming
Braakmanweg 1, Biervliet	vergaderzalen en verblijfsappartement: 300 m ²	W
Helenaweg 6, Biervliet	loonbedrijf: 400 m ²	A
Oost Zeedijk 1, Biervliet	huisvesting arbeidsmigranten	A
Lovenpolderstraat 18, Hoek	dierenambulance en dierenpension aanwezig: 60 m ²	W
Seydlitzweg 2, Hoek	loonbedrijf: 580 m ²	A
Noorddijk 6, Hoek	zorgboerderij	AW-CM
Terneuzensestraat 79, Zaamslag	logiesverblijf in voormalige aardappelbewaarpplaats: 50 m ²	A
Terneuzensestraat 81, Zaamslag	groepsaccommodatie voor 18 personen	W
Maatstraat 2, Zaamslag	dierenpension: 275 m ²	W
Schenkeldijk 5, Zaamslag	tekenbureau: 100 m ²	W
Koning Willem III-weg 4, Zaamslag	monumentale schuur als bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte, theeschenkerij en cursusruimte: 400 m ²	A
Magrette 52, Axel	naaiatelier	W
Spui 3, Axel	paardenpension: 250 m ²	W
Groeneweg 2, Zaamslag	loonbedrijf: 500 m ²	A
Veerstraat 2, Koewacht	bed&breakfast en cursuscentrum: 300 m ²	W
Matthijsstraat 22, Koewacht	paardenpension	W
Zandstraat 94, Philippipe	kaasmakerij en verkoop: 250 m ²	A
Mosselpolderweg 10, Philippipe	loonbedrijf: 180 m ²	A
Vogelschordreef 6, Sas van Gent	schoonheidssalon: 50 m ² (beautyline)	A
Reuzenhoeksedijk 12, Terneuzen	naaiatelier: 100 m ²	W

Kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven		
adres	activiteit	bestemming
Helenaweg 1, Biervliet	minicamping met 15 standplaatsen	A
Lovenpolderstraat 16, Hoek	minicamping met 15 standplaatsen	AW-CM
Huisterseweg 53, Axel	mini camping met 15 standplaatsen	AW-SSL
Axelsestraat 120, Zaamslag	minicamping de Stropielekker met 15 standplaatsen	A
Lovenweg 1, Hoek	minicamping met 15 standplaatsen	AW-CM

Bijlage

45223_Gemeente Terneuzen informatie.pdf



Ons kenmerk : 333700
Contactpersoon : Karlin Eijssackers

Seydlitz Notarissen
t.a.v. Alina Driesen

e-mail: alina@seydlitz.nl

Terneuzen, 25 januari 2021

Betreft: Hoek van de Dijk 9 in Zaamslag

Beste mevrouw Driesen,

Op 8 januari 2021 heeft u ons verzocht een aantal vragen te beantwoorden met betrekking tot het registergoed Hoek van de Dijk 9 in Zaamslag. Hieronder vindt u de beantwoording op uw vragen.

1. Geldt er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3:7 Wet Ruimtelijke Ordening?
Voor deze locatie geldt geen voorbereidingsbesluit ex artikel 3:7 Wet Ruimtelijke Ordening.
2. Is er sprake van bodemverontreiniging?
Er zijn van het perceel geen bodemgegevens bekend bij de gemeente Terneuzen.
3. Heeft de gemeente een besluit genomen of is de gemeente voornemens deze te nemen krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten met betrekking tot voornoemd perceel?
Er rust geen voorkeursrecht gemeente op het perceel.
4. Zijn er ten aanzien van het onroerend goed besluiten bekend, als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB) voor zover niet vermeld in de openbare registers? **Er geldt geen beperking.**
5. Is de gemeente met betrekking tot dit registergoed binnenkort voornemens een aanschrijving als bedoeld in de Woningwet te doen uitgaan (ook in verband met mogelijke illegale bebouwing)? **Nee**
6. Is er wellicht sprake van illegale bebouwing? **Nee**
7. Is het mogelijk een kopie van het van toepassing zijnde bestemmingsplan te ontvangen?
Zie bijlage.

Voor het verstrekken van informatie worden door de gemeente Terneuzen voornamelijk gegevens uit de gemeentelijke digitale informatiesystemen gebruikt. Deze informatiesystemen zijn dynamische databanken waarin niet alle gegevens zijn opgenomen. De gegevens dient u daarom te interpreteren voor slechts een globale inschatting van de algehele situatie op een bepaald moment, waaronder de verwachte milieuhygiënische bodemkwaliteit.

In het verlengde hiervan zijn de gegevens nadrukkelijk niet bedoeld voor, en kunnen derhalve niet worden gebruikt als een volwaardige inventarisatie van gegevens in het kader van normblad NEN-5725 'Vooronderzoek'.

Dit wil zeggen dat er geen bodemonderzoekstrategie van mag worden afgeleid. Ook voor andere gemeentelijke producten kunnen aan de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend. De gemeente Terneuzen erkent geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade dan wel enige andere indirecte, incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de situatie anders is dan in dit overzicht is vermeld.

Tenslotte delen wij u mede, dat met de invulling van de formulieren/verstrekken van informatie kosten zijn gemoeid. Op korte termijn ontvangt u een factuur van € 126,00.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Hebt u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Karin Eijsackers via het nummer 14 0115.

Met vriendelijke groet,

namens Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

teamleider Beleidsontwikkeling,



A.A.A. (Fred) Suij

Bijlage:
bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45223.pdf

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

2. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetstom.

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

4. Financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 12 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

5. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: éenhonderd zesennegentig euro en zevenentachtig cent (€ 196,87);
- rioolheffing: honderd zesentwintig euro en vier cent (€ 126,04);
- waterschapslasten: achtenzeventig euro en éénenzeventig cent (€ 78,71).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 6 van deze voorwaarden bepaalde.

6. Achterstallige lasten

De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- niet van toepassing.

7. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

8. Gebruik bij de eigenaar

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

9. Gebruik bij derden

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
 4. De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid tot inroeping van het huurbeding wordt aan koper overgelaten. De uitoefening vindt plaats voor rekening en risico van koper.
 5. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik

wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.

6. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 7. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
8. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

10. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energie-label

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het registergoed en beschikt

derhalve niet over een definitieve energielabel.

11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot het registergoed zijn verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

12. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding.

De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1 %) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt

geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn

gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goedgeheid overleggen.

a. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

b. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

c. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

e. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

f. Risico-overgang

Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

g. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster.

Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

h. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in de AVVE onder artikel 9.