



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

PERCELEN

**LANDBOUWGROND AAN DE
WESTSTRAAT TE WOUW,
TOTAAL GROOT 03.03.30 HA**

Kenmerk
60420218

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven percelen landbouwgrond ter grootte van totaal 03.03.30 ha, gelegen aan de Weststraat te Wouw.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom, Wouw en Wouwse Plantage, nabij de Brabantse Wal, het Landgoed Wouwse Plantage en Camping Wouwse Plantage.

Het perceel is zelfstandig ontsloten van en naar de Weststraat.

TE KOOP AANGEBODEN PERCEEL

oppervlakte	circa 03.03.30 ha
kadastraal bekend	gemeente Bergen op Zoom, sectie L, nummers 516 en 517
ligging	aan de Weststraat te Wouw, ten zuiden van de A58 en ten westen van Wouwse Plantage
gebruik	agrarische teelten
ontsluiting	goed, via de Weststraat
grondsoort	zand
kwaliteit	uitstekend
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	1. drainage (om de 9 m) 2. eigen toegangspad van en naar de openbare weg
ziekten en/of plagen	geen, voor zover bekend bij de eigenaar
bijzonderheden	geschikt voor bloembollenteelt

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bergen op Zoom	L	516	00.50.85 ha
Bergen op Zoom	L	517	02.52.45 ha
totaal groot			03.03.30 ha

Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland. Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Te koop aangeboden perceel	Lelie, bloembollen en -knollen	Suikerbieten	Zomergerst	Consumptieaardappelen	Narcis, bloembollen en -knollen

Het komende teeltseizoen (2026) zijn er eerstejaars plantuien voorzien op het te koop aangeboden.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

- Het aangeboden perceel is belast met een herinrichtingsrente van € 61,86 met als eindjaar 2026.
- De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 97,06 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig uitstekende kwaliteit en aan te merken als zand. Het aangeboden perceel is goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor uitermate geschikt voor diverse hoogwaardige, akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het 'Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom'. De regels uit het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020', vastgesteld door de raad op 30 september 2021, zijn nog steeds van toepassing.²

In dit omgevingsplan heeft het perceel de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. De vigerende dubbelbestemming is 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is alleen op het westelijke deel van het perceel van toepassing. Een beperkt gedeelte van het perceel heeft nog de functies:

- Water;
- Specifieke vorm van agrarisch gebruik – beperking veehouderij.

Het perceel heeft gebiedsaanduidingen. Het betreft:

- Vrijwaringszone – radar 4;
- Overige zone – IHCS -1'

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: Omgevingsloket





Plankaart 'Buitengebied Oost 2020'

Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Bergen op Zoom zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht tot het aangebodene is niet verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN / SUBSIDIES

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten en/of (aanspraken op) subsidies.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg; niet eerder dan rovenooft 2026
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Julian Bartels,
mobiel: 06-53260173 of e-mail: jbartels@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

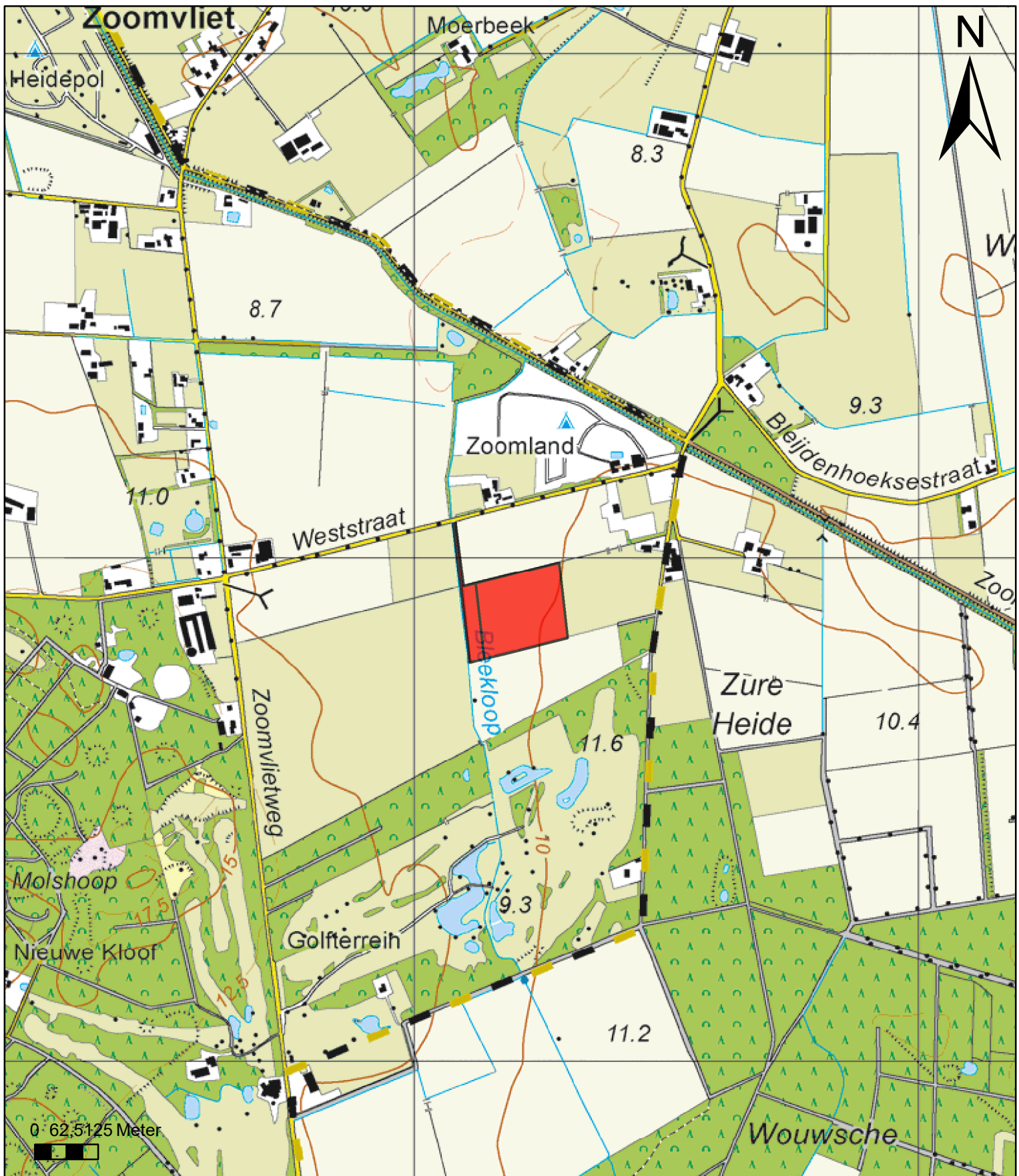
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**





Legenda

Te koop aangeboden perceel



Kenmerk: 60420218/G02/jba

januari 2026

Schaal: 1:10.000

Te koop aangeboden perceel
landbouwgrond, gelegen aan de Weststraat
te Wouw, ter grootte van totaal 03.03.30 ha

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda

Te koop aangeboden perceel



Kenmerk: 60420218/G01/jba

januari 2026

Schaal: 1:1.500

Te koop aangeboden perceel
landbouwgrond, gelegen aan de Weststraat
te Wouw, ter grootte van totaal 03.03.30 ha

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.



OVERWATER

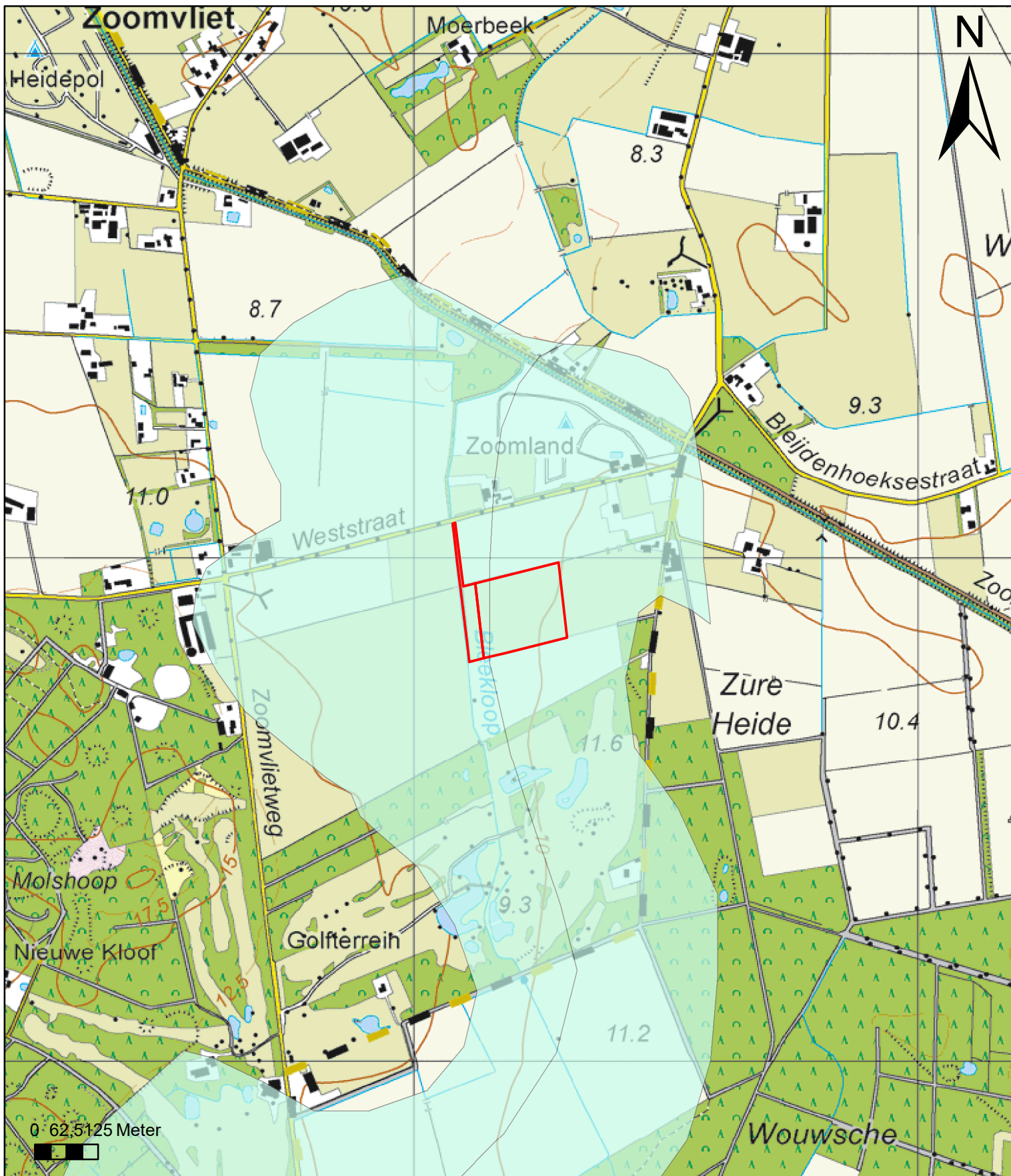
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Legenda

Te koop aangeboden perceel

OMSCHRIJVING

Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand



Kenmerk: 60420218/G03/jba

januari 2026

Schaal: 1:10.000

Te koop aangeboden perceel
landbouwgrond, gelegen aan de Weststraat
te Wouw, ter grootte van totaal 03.03.30 ha

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.

BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap _

4.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een (vollegronds) teeltbedrijf of overig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens een veehouderij is toegestaan;
 2. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 3. 'paardenhouderij', tevens een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan;
- c. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasboerderij', tevens voor de uitoefening van een kaasboerderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenschool', tevens voor de uitoefening van een hondensportcentrum uitsluitend inpandig in de agrarische bedrijfsgebouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kas', tevens voor teeltondersteunende kassen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', tevens voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische kenmerken en waarden vanwege de ligging binnen het Natuur Netwerk Brabant;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' geldt dat de gronden mede zijn bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', tevens voor een recreatiewoning met bijbehorende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfverharding' uitsluitend ten behoeve van verhardingsdoeleinden;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'water', zijn de bestaande watergangen uitsluitend bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en is een strook van 5 meter aan weerszijden van de bestaande watergang mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watergang;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbergend vermogen', tevens voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied;

- n. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', een zend- en ontvangstinstallatie;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk-hondenschool, tevens voor de uitoefening van een hondensportcentrum uitsluitend in pandig in de agrarische bedrijfsgebouwen;
- r. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- s. extensief recreatief medegebruik;
- t. doeleinden van openbaar nut;
- u. erfbepaling;
- v. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
- w. tuinen bij (burger)woningen;
- x. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak';

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals verhardingen, erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels _

4.2.1 Algemeen _

Op de in de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap" bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;

- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, kassen en teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt niet meer dan 7 m;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, kassen en teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt niet meer dan 11 m;
- f. de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is maximaal één recreatiewoning toegestaan, met dien verstande dat:
 - o de bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 70 m²;
 - o de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - o de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
 - o de bebouwde oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' mag niet worden gebouwd, tenzij aangetoond wordt dat het realiseren van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde niet betekent dat het gebied minder geschikt wordt voor de veezeenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, tenzij sprake is van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan, voor zover dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- j. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV) en de Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);
- k. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij in geval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast en/of de beëindiging of verplaatsing van een veehouderij op grond van de Subsidieregeling urgentiegebieden Noord Brabant 2016 (SUN) heeft plaatsgevonden.

4.2.2 Bedrijfswoning —

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

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;

- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³, met dien verstande dat voor de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen bedrijfswoning worden gerealiseerd.

4.2.3 Kassen —

Voor kassen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. de afstand van kassen tot woningen, anders dan de eigen bedrijfswoning, bedraagt niet minder dan 25 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 3 ha;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak —

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

- a. de bouw van mestbassin is maximaal 8,5 meter. Een mestbassin ten behoeve van mestbewerking mag niet gevestigd of uitgebreid worden.
- b. De bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- f. windturbines zijn niet toegestaan;
- g. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 8 m.;
- h. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. de bouw van teeltondersteunende kassen is niet toegestaan.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak —

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, sleufsilos, paardenbakken en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie bedraagt niet meer dan 40 m.;
- c. er mag bij de bouw van de bouwwerken als bedoeld in de leden a en b geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en de natuurwaarden als bedoeld in 4.1.
- d. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter met een maximum van 2 hectare;
- e. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' worden gerealiseerd.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' en/of 'natuurwaarden' is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet toegestaan.

4.2.6 Veehouderij —

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven die:
 - 1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
 - 2. gebouwd mogen worden krachtens voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beperkingen veehouderij' geldt, in afwijking op het vorige lid, dat een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. Als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de oppervlakte die:
 - 1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - 2. gebouwd mogen worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.

4.3 Afwijken van de bouwregels —

4.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen —

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.4 en 4.2.5 ten behoeve van het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daarbuiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 hectare;

- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- d. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen of tot een zelfstandig glastuinbouwbedrijf;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in artikel 4.1.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in beginsel niet toegestaan. Aangetoond moet worden dat de ecologische waarden en kenmerken van het gebied niet worden aangetast;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan wanneer het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone.

4.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

4.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
- b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

4.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing van deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels _

4.4.1 Strijdig gebruik _

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- f. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers zonder vereiste omgevingsvergunning;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;

- m. binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond gehouden worden, ongeacht de voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. het in gebruik van een bestaand gebouw, die niet in gebruik is als dierenverblijf, wijzigen door het in gebruik te nemen als dierenverblijf;
- o. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenschool' geldt voor de uitoefening van een hondensportcentrum de volgende voorwaarden:
 - a. De activiteiten vinden uitsluitend inpandig plaats. Dit geldt ook voor het uitlaten van de honden;
 - b. In de periode oktober tot en met maart mogen de activiteiten plaatsvinden in de kleine hal en een gedeelte van de grote hal.
 - c. In de periode april tot en met september mogen de activiteiten uitsluitend plaatsvinden in de kleine hal;
 - d. Op weekdays dienen de activiteiten plaats te vinden tussen 17.30 en 22.00 uur, waarbij maximaal 25 honden per avond aanwezig mogen zijn. Op zaterdagen, zon- en feestdagen dienen de activiteiten plaats te vinden tussen 10.00 en 18.00 uur, waarbij maximaal 25 honden per dag aanwezig mogen zijn.
 - e. Het brengen en halen van de honden dient te geschieden op het gedeelte van het perceel dat in de ruimtelijke onderbouwing (B18-00078) als 'parkeerplaats' is aangemerkt;
 - f. ten behoeve van het hondensportcentrum moet de landschappelijke inpassing in stand gehouden en beheerd worden
 - g. ten behoeve van het hondensportcentrum moet de geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidscherm aanwezig zijn conform het akoestisch rapport (B18-000710)

4.5 Afwijken van de gebruiksregels —

4.5.1 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten —

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 , teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m² mag voor ondergeschikte en ondersteunende horeca worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.
- i. de nevenactiviteit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;

4.5.2 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw —

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 , teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m² mag voor ondergeschikte en ondersteunende horeca worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers —

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. In de voorwaarden van de vergunning wordt opgenomen in welke maanden van het jaar huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden of zelfstandige bewoning;
- n. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen .
- o. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

4.5.4 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder i ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij wordt voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- h. de minimum afstand tot woningen van derden dient 50 meter te bedragen;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.5 Omgevingsvergunning statische opslag _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van in pandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.
- k. de nevenactiviteit moet passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- l. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

4.5.6 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, met een oppervlakte van 20 m² per kamer), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;

- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;

4.5.7 Omgevingsvergunning t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit _

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is;
- c. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarisch bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij wordt voldaan aan de Nota kwaliteitsverbetering, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 4.1 omschreven waarden;
- j. de nevenactiviteit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Sublid 4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden _

4.6.1 Omgevingsvergunningsplicht _

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 Uitzondering vergunningenplicht _

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. waarvoor de dubbelbestemming 'Leiding-Buisleidingenstraat' geldt. In dat geval geldt de vergunningplicht op grond van 18.5;
- f. het vervangen van drainage.

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden _

De in 4.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden _

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor v werkzaamheden
aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;	• er mag g waarden; • het aanb agrarisch • de waterl
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	• het aanb de agrari • er mag g cultuurhi
het dempen van poelen, sloten en greppels;	• er mag g van het v kenmerke
aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, zijnde bouwwerken, geen gebouwen zijnde;	• - er mag ontwikke waarden
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	• er mag g van het v kenmerke
het vellen of rooien van houtgewas	• er mag g van het v kenmerke
het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven	• er mag g van het v kenmerke

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk voor gronden met de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone'	• er mag g van het v kenmerk
--	--

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. vergroting en/of vormverandering is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beperkingen veehouderij';
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- c. bij vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- d. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- e. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
- i. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub b.
- j. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak niet toegestaan;

- m. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de vergroting en/of vormverandering slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding, mits de omvang maximaal 1,5 ha bedraagt. De uitbreiding moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

4.7.2 Wijziging naar wonen en woningsplitsing —

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot. Tevens mag het aantal woningen niet toenemen;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verharding(en).
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

- n. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- o. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
- p. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- q. in afwijking op 4.7.2 sub d is splitsing van de woning toegestaan indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Bij woningsplitsing mag de bestaande bedrijfswoning maximaal in 2 woningen worden gesplitst en mag de inhoud per woning, na splitsing, niet minder bedragen dan 350 m³. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

4.7.3 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten _

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
- e. het hergebruik dient te passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m²; tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. de regels van de bestemming 'Recreatie' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is de wijziging naar de bestemming 'Recreatie' niet toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de wijziging naar de bestemming 'Recreatie' slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
- t. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

4.7.4 Wijzigen t.b.v. Bedrijf _

Burgemeester en wethouders zijn bij beëindiging van het agrarisch bedrijf bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar een bedrijf zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 500 m², tenzij uit een onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) is niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- o. er is sprake van kleinschalige bedrijvigheid die past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze bedrijvigheid te vestigen op een bedrijventerrein;
- p. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is de wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;
- s. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

4.7.5 Wijziging t.b.v. Natuur —

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap" te wijzigen in de bestemming "Natuur" onder de volgende voorwaarden:

- a. alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
- b. na wijziging zijn de regels van de bestemming 'Natuur' van overeenkomstige toepassing;

c. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats

4.7.6 Wijziging t.b.v. permanente teeltondersteunende voorzieningen _

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren;
- b. de situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding;
- c. de oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 4 ha. Indien het perceel ligt binnen de Groenblauwe mantel op grond van de vigerende provinciale verordening mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 3 ha;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hiervoor advies ingewonnen te worden bij de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB);
- f. er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinrichtingsplan. De landschappelijke inpassing wordt verankerd op de verbeelding en in de regels;
- g. het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dragen bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- h. er dient te worden voldaan aan de Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;
- i. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in artikel 3.1;
- j. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is de wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is de wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor verwezenlijking, beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone;

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 2 _

25.1 Bestemmingsomschrijving _

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

25.2 Bouwregels _

Op of in de in lid 25.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

Sublid 25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden _

25.3.1 Verbod _

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 25.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- f. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper van 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 m² worden verwijderd.

25.3.2 Uitzonderingen _

Het in lid 25.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarden van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

25.3.3 Toelaatbaarheid _

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

25.3.4 Advies _

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid _

25.4.1 Algemeen _

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de in lid 25.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

25.4.2 Advies _

Alvorens te beslissen omtrent een wijziging als bedoeld in lid 25.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

32.11 Overig zone - IHCS _

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - IHCS' (met nummer) geldt ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak met zijkanten een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

- a. 56 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 1';

32.15 Vrijwaringszone - radar _

32.15.1 Verbod _

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

- a. 50 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 1
- b. 55 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 2
- c. 60 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 3
- d. 65 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 4';