OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

TE KOOP



PERCELEN LANDBOUWGROND AAN HET LAAG TE BERGEN OP ZOOM, TOTAAL GROOT CIRCA 05.02.00 HA

Kenmerk
60436911

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 circa 05.02.00 ha landbouwgrond, gelegen aan het Laag te Bergen op Zoom. Het aangeboden perceel betreft gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Bergen op Zoom, sectie L, nummers 19 en 20.

OMSCHRIJVING

Het perceel ligt in het buitengebied ten noordoosten van Bergen op Zoom, in de omgeving van Halsteren en Moerstraten en nabij de A4. De omgeving bestaat vooral uit agrarische gronden met gras- en bouwland. Ten westen liggen natuurgronden. De omgeving is rustig en landelijk.

Het perceel is de afgelopen jaren gebruikt voor diverse akkerbouwteelten, heeft een goede kavelvorm en is direct ontsloten op de openbare weg.

LANDBOUWGROND

oppervlakte	circa 05.02.00 ha
kadastraal bekend	gemeente Bergen op Zoom, sectie L, nummer 19 (gedeeltelijk) en 20 (gedeeltelijk)
ligging	ten westen van Het Laag te Bergen op Zoom
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, naar Het Laag, ontsloten direct op openbare weg
grondsoort	zand, veldpodzolgronden; lemig fijn zand, profielverloop 2
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	de percelen zijn gelegen in een NV-gebied

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bergen op Zoom	L	19 (gedeeltelijk)	03.79.00 ha (circa)
Bergen op Zoom	L	20 (gedeeltelijk)	01.23.00 ha (circa)
		totaal groot	05.02.00 ha (circa)

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland.
Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is[1]:

	2026	2025	2024	2023	2022
Perceel L 19 en 20	Zonnebloemen	Zonnebloemen	Bieten	Zonnebloemen	Zonnebloemen

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn belast met een herinrichtingsrente van circa € 425,00 met als eindjaar 2026.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 96,92 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn 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 de percelen.

KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als zand. Bestaande uit Veldpodzolgronden; lemig fijn zand, profielverloop 2.[2]

De aangeboden percelen zijn goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

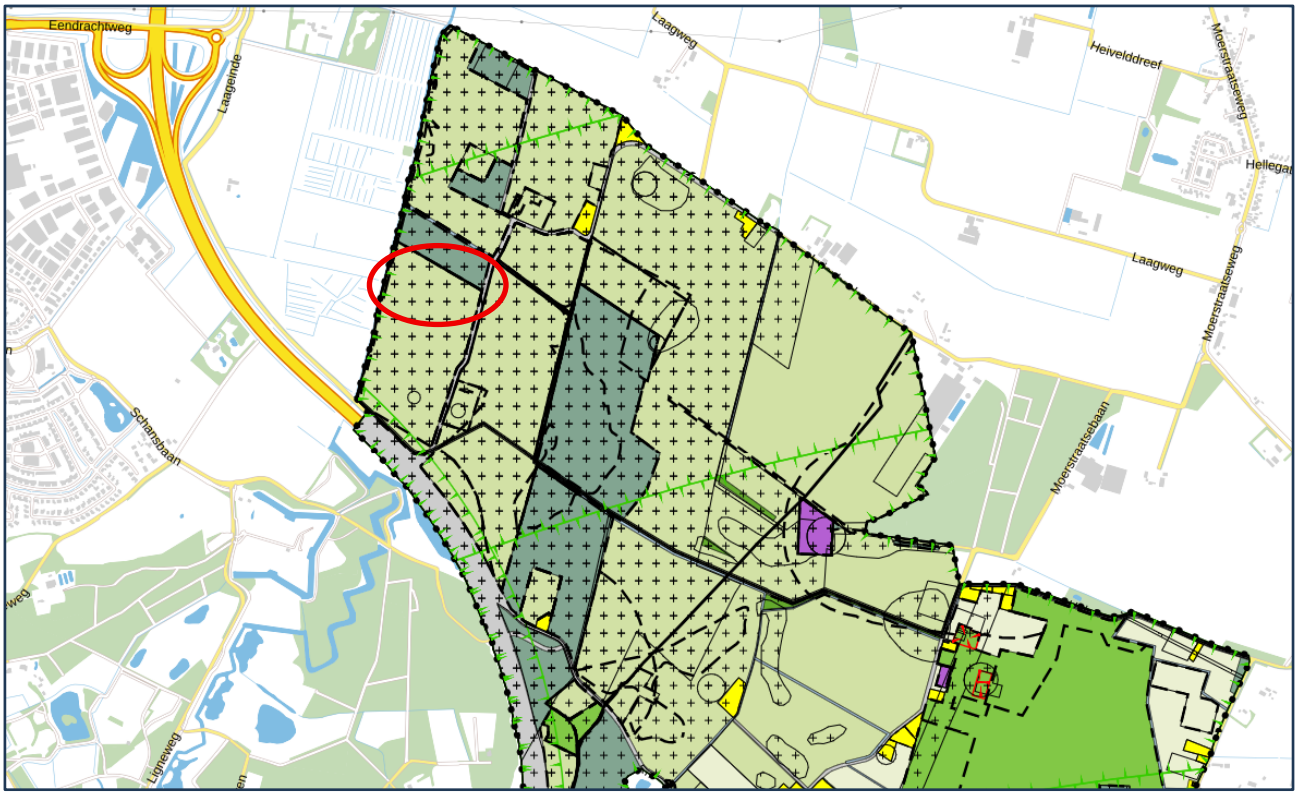
Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan “Buitengebied Oost 2020’, vastgesteld door de raad op 30 september 2021.[3]

In dit omgevingsplan hebben de percelen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’, ‘Waarde – Attentiezone waterhuishouding’, ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en de gebiedsaanduiding ‘vijwaringszone – radar 9’.

[1] *Bron: Boer & Bunder*

[2] *Bron: STIBOKA*

[3] *Bron: Omgevingsloket*



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

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

JACHT

De jacht op het aangebodene is niet verhuurd.

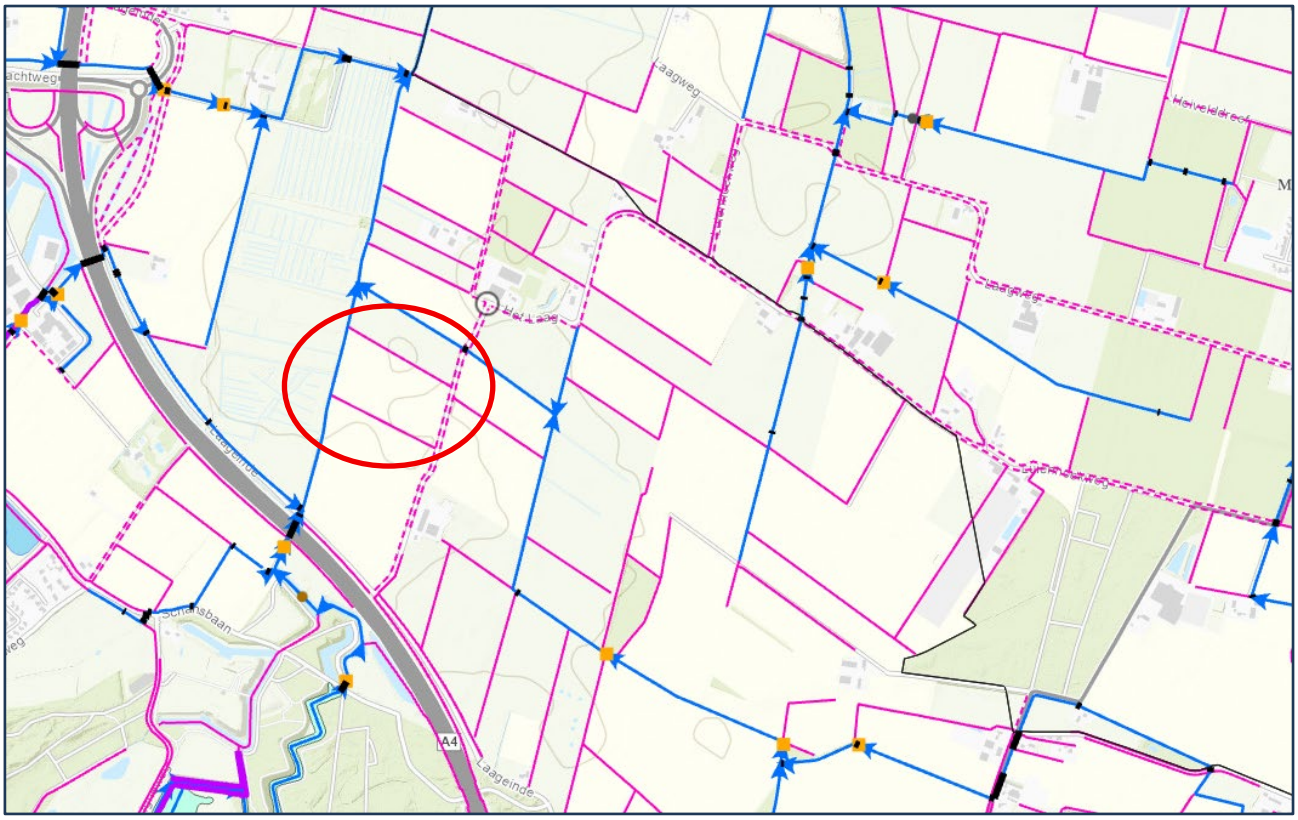
PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van waterschap Brabantse Delta heeft op 21 mei 2026 de Keur van waterschap Brabantse Delta 2024 vastgesteld. In de keur zijn de aangeboden percelen opgenomen.[4]

Onderstaand treft u een uitsnede aan waarin de waterfuncties zijn opgenomen.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 13,75 per m² kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

[4] *Bron: Hoogheemraadschap/Waterschap Brabantse Delta 2024*

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.

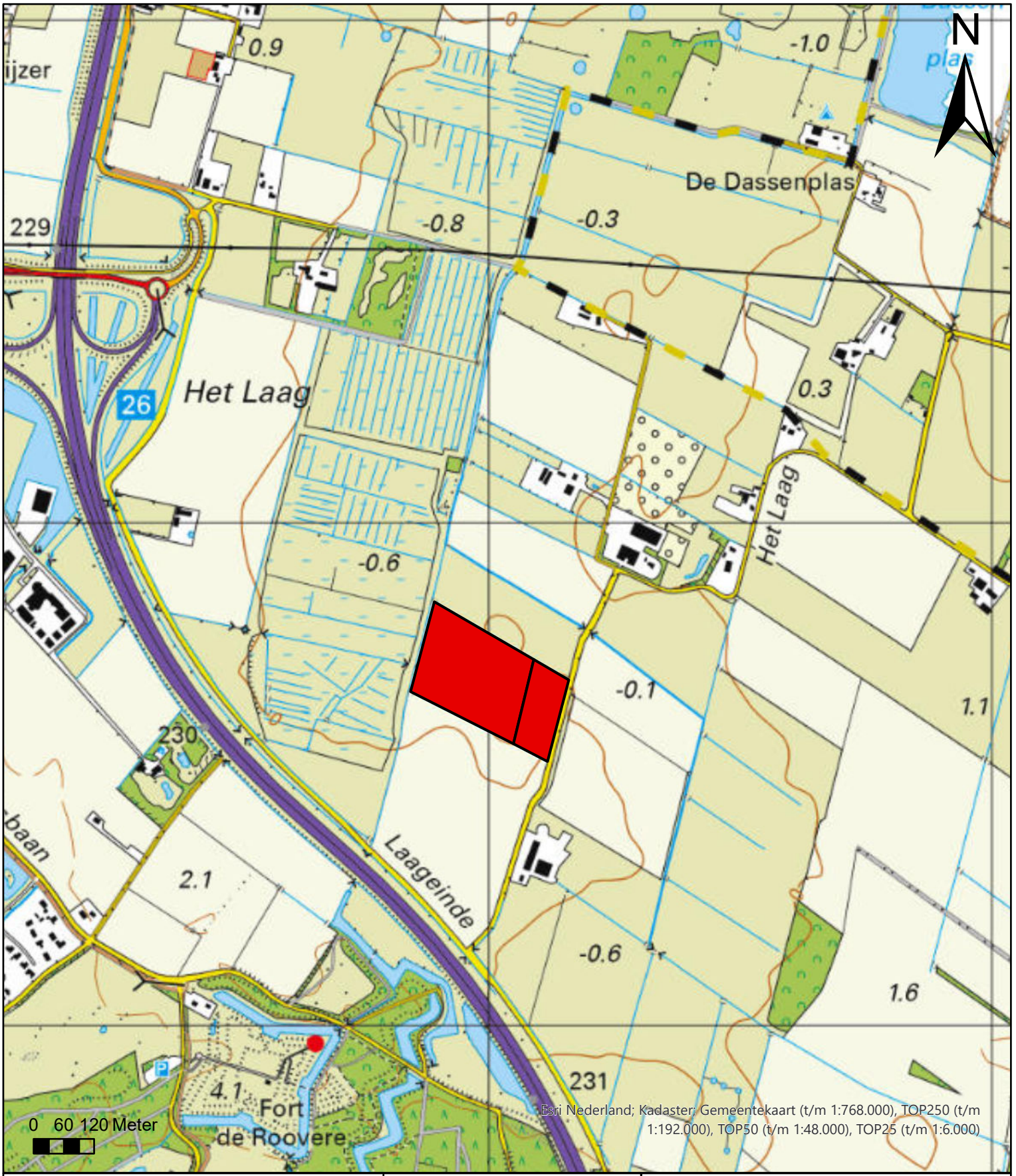
In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 1

GIS-KAARTEN (TOPOGRAFISCHE KAART EN LUCHTFOTO)





OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60436911|GIS02|ahu

november 2026 | Schaal: 1:10.000

Te verkopen percelen aan Het Laag te Bergen op Zoom, totaal groot circa 05.02.00 ha

Legenda

Te verkopen percelen

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

Kenmerk: 60436911|GIS01|ahu

november 2026 | Schaal: 1:15.000

Te verkopen percelen aan Het Laag te Bergen op Zoom, totaal groot circa 05.02.00 ha

Legenda

Te verkopen percelen

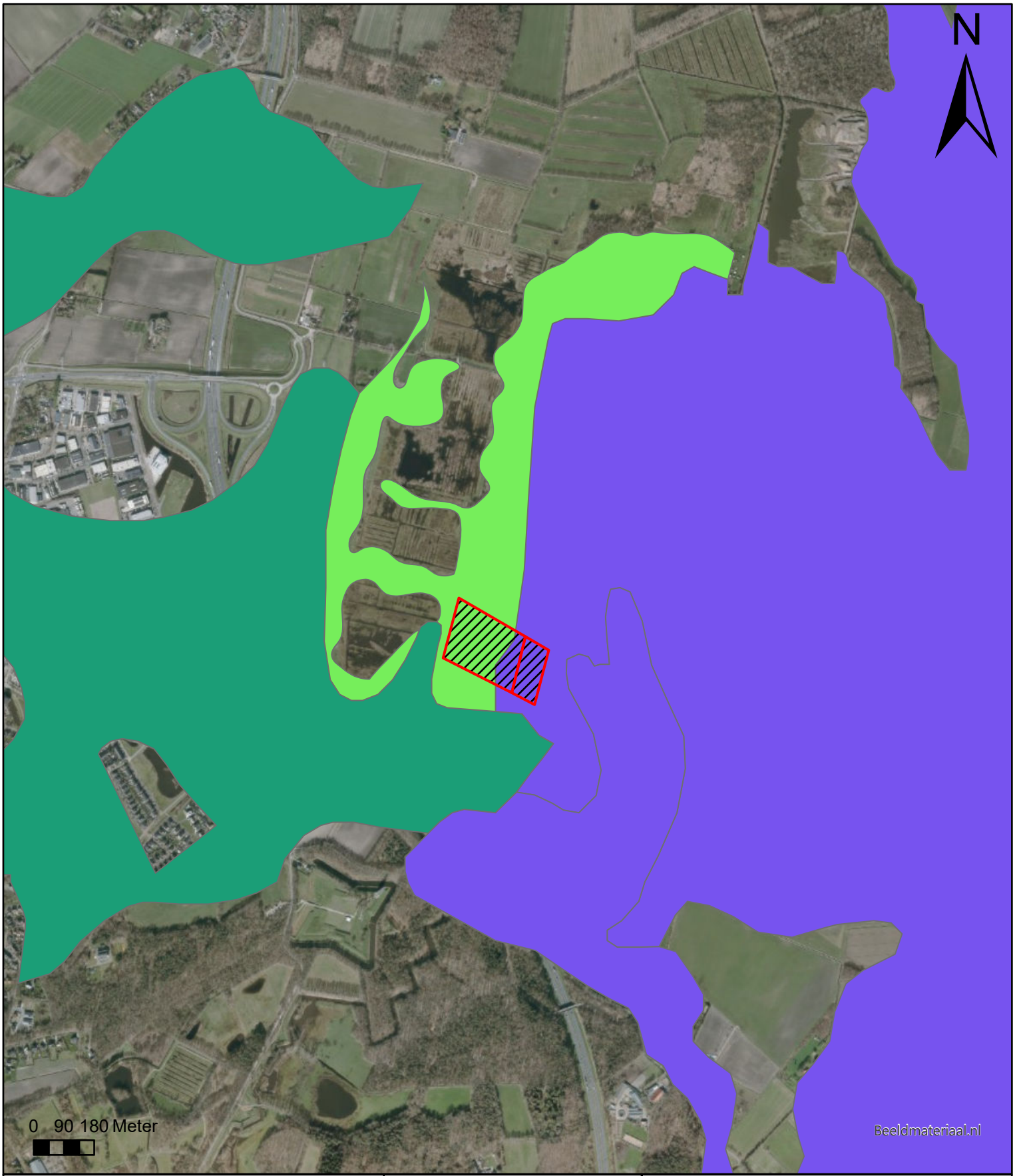
Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Legenda

Te verkopen percelen

Bodemsoort

- Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand

OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60436911|GIS03|ahu

november 2026 | Schaal: 1:15.000

Te verkopen percelen aan Het Laag te Bergen op Zoom, totaal groot circa 05.02.00 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 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 inpandig in de agrarische bedrijfsgebouwen;
r. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
s. extensief recreatief medegebruik;
t. doeleinden van openbaar nut;
u. erfbeplanting;
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 blijkens 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:
- de bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 70 m^2;
- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
- de bebouwde oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m^2 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 vewezenlijking, 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 m^3, 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 sleufsilo's 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, sleufsilo's, 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 weekdagen 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 plaatsen 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 m^2, tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m^2 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 m^2, tenzij uit een (ruimtelijke) onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk is. Maximaal 100 m^2 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 m^2 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 inpandige 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 m^2;
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 vom 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 m^2, 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 verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**
aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m^2;	▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; ▪ het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; ▪ de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	▪ het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; ▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels;	▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, zijnde bouwwerken, geen gebouwen zijnde;	▪ - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de

	ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het vellen of rooien van houtgewas	▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven	▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m^2 anders dan een bouwwerk voor gronden met de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone'	▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel

- **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 agarisch - 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 m^2. 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 m^2 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 m^2 worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m^2 vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m^2 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 m^3. 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 m^2. 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 m^2;
g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m^2;
h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m^3 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 m^2; 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 m^2, 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 m^2. 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 m^2;
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 oppervlake 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 26 Waarde - Attentiezone waterhuishouding**
- **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant.

- **26.2 Bouwregels**

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

- **Sublid 26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- **26.3.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het buiten het agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk;
e. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
f. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand;
h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
i. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
k. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
l. het vellen of rooien van houtopstanden.

- **26.3.2 Uitzondering**

a. Het onder lid 26.3.1vervatte verbod is niet van toepassing op:
2. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
3. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
d. Voordat een beslissing wordt genomen op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

- **26.3.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant en mede strekken tot het behoud hiervan en geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

- **Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie**
- **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied.

- **27.2 Bouwregels**
- **27.2.1 Algemeen**

Bouwen op de in lid 27.1 bedoelde gronden is niet toegestaan, indien dat leidt tot de aantasting of de vernietiging van de onderkende cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Alvorens op een aanvraag omgeveingsvergunning te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmomunmentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom

- **Sublid 27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- **27.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 27.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanbrengen van 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 vellen of rooien van houtopstanden.

- **27.3.2 Uitzondering**

Het onder lid 27.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

- **27.3.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

- **27.3.4 Advies**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.3.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

- **27.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
- **27.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 27.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

- **27.4.2 Uitzondering**

Het onder lid 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

- **27.4.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.4.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
  - **Artikel 29 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 30 Algemene bouwregels**
- **30.1 Bescherming van het plan**

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

- **30.2 Bestaande afstanden en andere maten**
- **30.2.1 Maximale en minimale maten**

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van

het plan meer bedragen dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

- **30.2.2 (Her)oprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 31.2.1. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

- **30.3 Overschrijding van de bouwgrenzen**

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

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

- **30.4 Percentages**

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

- **30.5 Waterhuishoudkundige doeleinden**

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

- **Artikel 31 Algemene gebruiksregels**
- **31.1 Parkeren**

a. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet volgens de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van de regels, ten behoeve van parkeren of stallen van personenauto's voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat:
2. het bepaalde in lid a van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging, waarbij moet worden voldaan aan de landelijke normen zoals vermeld in de CROW.

- **31.2 Laad- en losmogelijkheden**

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet voor het laden en lossen van goederen voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat dit van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging.

- **31.3 Afwijken parkeren**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.1 indien:

a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de benodigde parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
c. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

- **31.4 Afwijken laad- en losmogelijkheden**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.2 indien:

a. het voldoen aan voldoende ruimte voor laad- en losmogelijkheden door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de laad- en losmogelijkheden wordt voorzien.

- **31.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door de bijlagen waarna verwezen wordt in artikel 31.1 aan te passen c.q. te vervangen, indien nadere besluitvorming ten aan zien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

- **Artikel 32 Algemene aanduidingsregels**
- **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';
e. 70 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 5';
f. 75 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 6';
g. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 7';
h. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 8';
i. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 9';
j. 95 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 10'.

- **32.15.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.15.1 mits:

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

- **Artikel 33 Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in de hoofdstuk 2 ten behoeve van:

a. de bouw ten dienste van openbaar nut van:
- niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m^3 en de goothoogte ten hoogste 3 m. mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd
- andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 15 meter;
- met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning dient voor het bepaalde onder 1 en 2 in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

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

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

d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
- met een hoogte van 40 m;
- met een hoogte van ten hoogste 10 m. meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken;
- met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.

e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 m.
- met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder e geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.

- **Artikel 34 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen,nadat er een omgevingsdialoog is gevoerd, en indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 3 m. welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van de artikelen 7 tot en met 16 en de artikelen 18 tot en met 23 niet kunnen worden gebouwd;

b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, danwel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;

c. het wijzigen van het plan in die zin dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarde bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarde gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding, of anderszins kunnen worden voorzien van een monumentale aanduiding ; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens omgevingsvergunning;

- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**
  - **Artikel 35 Overgangsrecht**
    - **35.1 Overgangsrecht bouwwerken**

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

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

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

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

- **35.2 Overgangsrecht gebruik**

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

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

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

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

  - **Artikel 36 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020.