

**BESTEMMINGSPLAN PIONIERSWEG 1, 1A, 3A, 4 EN STEENGRACHTSWEG 8  
GRIJPSKERKE**  
Gemeente Veere

Planstatus: vastgesteld  
Datum:  
Plan identificatie: NL.IMRO.0717.0191BPPiowegGri-VG01  
Auteur(s): Samira van Lieshout

**Historie**

Concept  
Voorontwerp  
Ontwerp  
Vastgesteld



<b>1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	11
Artikel 4 Bedrijf	20
Artikel 5 Wonen	25
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	29
<b>3 Algemene regels</b>	<b>32</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 8 Algemene bouwregels	33
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 11 Overige regels	40
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>41</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	41
Artikel 13 Slotregel	42

#### **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Lijst Nieuwe Economische Dragere
- Bijlage 2: Erfbeplanting Zeeland
- Bijlage 3: Leidraad landschappelijke inpassing
- Bijlage 4: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 6: Te slopen bebouwing Steengrachtsweg 8 Grijskerke
- Bijlage 7: Cultuurhistorische panden



## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### *1.1 plan:*

het bestemmingsplan 'Pioniersweg 1, 1A, 3A, 4 en Steengrachtsweg 8 Grijpskerke' van de gemeente Veere;

#### *1.2 bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0191BPPiowegGri-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### *1.3 aan- en uitbouw:*

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

#### *1.4 aan-huis-gebonden beroep:*

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning, en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

#### *1.5 aanduiding:*

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

#### *1.6 agrarisch bedrijf:*

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
- het houden of fokken van vee, pluimvee, pelsdieren of vissen;

nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden bedrijf:  
een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter;
- b. kassenbedrijf:  
een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- c. niet-grondgebonden bedrijf:  
een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, waaronder begrepen:
  1. intensieve veehouderij: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
  2. intensieve tuinbouw in gebouwen: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
  3. de teelt van slakken, wormen en vissen;
- d. aquacultuur:  
de teelt van (zout)watergebonden organismen, waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen;

### *1.7 agrarisch hulp en nevenbedrijf:*

- a. een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
- b. een niet-industrieel bedrijf dat - voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen - uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden op agrarische cultuurgronden (zoals loonploeg- en dorsbedrijven);

### *1.8 archeologisch deskundige:*

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie, zoals de Walcherse Archeologische Dienst;

### *1.9 bebouwing:*

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

### *1.10 bedrijfsperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;

### *1.11 bedrijfsvloeroppervlak:*

de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van mestopslagruimten zoals mestkelders;

### *1.12 bedrijfswoning:*

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

### *1.13 bestaande situatie*

- a. bij bestaande bouwwerken en gebouwen: legale bouwwerken en gebouwen die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, dan wel bouwwerken die krachtens overgangsrecht aanwezig mogen zijn op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### *1.14 bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### *1.15 bevoegd gezag:*

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### *1.16 bijgebouw:*

een vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### *1.17 boog- en gaaskassen:*

al dan niet verplaatsbare constructies, overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruitteelt of sierteelt, met een hoogte van 2,5 meter of minder;

### *1.18 bouwen:*

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

#### **1.19 bouwperceel:**

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

#### **1.20 bouwvlak:**

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

#### **1.21 bruto vloeroppervlak**

de bruto vloeroppervlakte zoals gemeten volgens de NEN 2580;

#### **1.22 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt mede verstaan het uitoefenen van aanverwante, dienstverlenende bedrijven, zoals reisbureaus, kapsalons, bankfilialen en wasserettes, maar niet horecabedrijven;

#### **1.23 evenementen:**

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur, die (inclusief opbouw en afbraak) niet langer duren dan 10 dagen per evenement;

#### **1.24 gebouw:**

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

#### **1.25 geluidsproducerende inrichtingen:**

inrichtingen, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

#### **1.26 hobbymatig houden van dieren:**

het houden van dieren van soorten, in het bijzonder evenhoevigen (zoals runderen, varkens, schapen, geiten) maar ook paarden en pluimvee, voor educatieve en/of recreatieve doeleinden en/of terreinonderhoud en/of uit pure liefhebberij voor eigen gebruik en waarbij geen sprake is van economisch gewin.

#### **1.27 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

#### **1.28 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen alsmede op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen en/of de aanleg en het onderhoud van tuinen voor derden;

#### **1.29 huishouden:**

een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;

#### **1.30 kampeermiddel:**

een mobiel of plaatsgebonden kampeermiddel;

#### **1.31 kap:**

een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakvlakken onder een hellingshoek van elk tenminste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken;

#### **1.32 kassen:**

bouwwerken van glas met een hoogte van 1 meter of meer ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruitteelt of sierteelt;

#### **1.33 kleinschalig kampeerterrein:**

een terrein of plaats gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak of een bouw- en/of bestemmingsvlak met de bestemming Sport, Wonen of Bedrijf en/of op direct daaraan grenzende

volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch bestemde gronden, welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van kampeermiddelen met maximaal 25 standplaatsen;

**1.34 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

activiteiten die in een woning of bij de woning behorende aan- of uitbouw, bijgebouw of bestaande gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of diens opvolger waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

**1.35 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van landschap en/of natuurbescherming;

**1.36 mantelzorg:**

de hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die - door welke oorzaak dan ook - vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben;

**1.37 mestbassins:**

werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag;

**1.38 mestopslagruimten:**

bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestverzamelsilo's en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag;

**1.39 milieudeskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van milieu;

**1.40 NED:**

kleinschalige nevenactiviteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijke gebied;

**1.41 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw of teeltondersteunende voorziening zijnde, voorzien van een gesloten dak;

**1.42 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van een hoofdtoegang;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Pioniersweg 1, 1A, 3A, 4 en Steengrachtsweg 8 Grijskerke';
- d. voor strandpaviljoens: bovenzijde vloer, waarbij de vloerhoogte wordt bepaald door het waterschap;

**1.43 permanente bewoning:**

de bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.44 recreatiewoning:**

een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.45 risicovolle inrichtingen:**

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

**1.46 rolkassen:**

kassen of boogkassen die kunnen worden verplaatst over een perceel;



**1.47 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch, pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhandel, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van deze regels;

**1.49 voorgevel van een gebouw:**

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw; indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel) bepalen burgemeester en wethouders welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd;

**1.50 voorgevelrooilijn:**

de lijn die is gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen voorgevel (niet zijnde een gevel van een bijgebouw);

dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg):

- b. evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels (niet zijnde een gevel van een bijgebouw);

**1.51 waterbassins:**

werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag;

**1.52 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van de wateraanvoer, afvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals watergangen, waterbassins (voor eigen gebruik), wadi's, infiltratievoorzieningen;

**1.53 windturbine:**

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen (wieken of rotoren);

**1.54 wonen:**

het gebruik van een woning;

**1.55 woning:**

een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

**1.56 zijdelingse perceelsgrens:**

de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

**1.57 zonnepark:**

perceel met een opstelling van zonnepanelen, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte, waarbij sprake is van economisch gewin.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### *2.1 afstanden:*

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

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

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met dien verstande dat de hoogte van een strandhuis gemeten wordt vanaf de bovenzijde van de vloer van het strandhuis.

### *2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil; de hoogte van molens wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt dat de wiek kan innemen;

### *2.4 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:*

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

### *2.5 de oppervlakte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met dien verstande dat de oppervlakte van een strandhuis gemeten wordt tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of binnenzijde van de scheidingsmuren;

### *2.6 de inhoud van een gebouw:*

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

### *2.7 de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt van de goot of het boeibord van de dakkapel uitgegaan;

### *2.8 de inhoud van een (regionale) mestverzamelsilo:*

de inhoud van een (regionale) mestverzamelsilo wordt gemeten tussen het peil, de buitenzijde van de wanden en de buitenzijde van de afdekking;

### *2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

### *2.10 ondergeschikte bouwonderdelen:*

bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken tot een overschrijding van het bouwvlak met maximaal 1,5 meter alsmede een bouwhoogte van maximaal 3 meter buiten beschouwing gelaten.

### *2.11 gebruiksoppervlakte*

de gebruiksoppervlakte gemeten volgens de rekenmethode van NEN2580;

### *2.12 windturbine:*

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

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. alsmede als neventak bij het onder a genoemde gebruik voor:
  1. kassen;
  2. intensieve tuinbouw in gebouwen;
  3. aquacultuur in gebouwen;
  4. de teelt van wormen of slakken;
- c. alsmede als neventak bij het onder a genoemde gebruik voor:
  1. de verkoop van boerderij- en streekproducten;
  2. de opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
  3. de opslag van kampeermiddelen en boten;
  4. de opslag van agrarische producten;
  5. de stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden;

met dien verstande dat:

- de activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan in het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden);
  - de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - de totale oppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  - geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, natuurgebieden en andere functies;
  - voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheid op eigen terrein beschikbaar is;
- e. en tevens voor:
    1. toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden en de hierbij behorende voorzieningen;
    2. waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschapswaarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden;
    4. het hobbymatig houden van dieren.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met inachtneming van het volgende:

- d. gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak;
- e. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak' zijn gebouwen niet toegestaan.

### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter respectievelijk 12 meter;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen dan wel kassen ten behoeve van intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak met per bouwvlak niet meer bedragen dan voor:
  1. intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m<sup>2</sup>;
  2. aquacultuur in gebouwen 2.000 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduidingen "open, nagenoeg onbebouwd gebied".

### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een (regionale) mestverzamelsilo, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- i. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>2</sup>.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

### 3.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten

opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### *3.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## *3.4 Afwijken van de bouwregels*

### *3.4.1 Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de toegelaten hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in [subparagraaf 3.2.3](#), voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- b. de toegelaten hoogte als bedoeld in [subparagraaf 3.2.3](#), voor het bouwen van een zend- of ontvangstmast tot een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- c. de toegelaten hoogte voor bouwwerken als bedoeld in [subparagraaf 3.2.4](#), voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

### *3.4.2 Paardenbak of stapmolen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [subparagraaf 3.2.1 sub d](#) voor de bouw van een paardenbak of een stapmolen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. afgeweken wordt voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak;
- b. een omgevingsvergunning niet verleend wordt binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. de bouwhoogte van een stapmolen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. het oprichten van lichtmasten en/of geluidsinstallaties niet is toegestaan;
- e. ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3).

### *3.4.3 Oprichten teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [subparagraaf 3.2.1 sub d](#) voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen staan ten dienste van en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;

- d. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 hectare;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt verleend indien:
  - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - 2. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3), met dien verstande dat:
    - 1. het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangt dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
    - 2. de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

#### 3.4.4 Vergroting bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [subparagraaf 3.2.1 sub f](#) voor het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak';
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' omtrent de ruimtelijke verschijningsvorm, situering en kwaliteitseisen van op te richten bouwwerken dient te worden voldaan aan het gestelde in de Nota Ruimtelijke kwaliteit of diens opvolger;
- c. uitbreiding niet leidt tot nadelige milieueffecten op de omgeving.

#### 3.4.5 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2](#) voor het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van de gebouwen noodzakelijk is, omdat bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor het gebruik van de betreffende NED of niet beschikbaar zijn;
- b. het gaat om een toegestane NED zoals opgenomen in Bijlage 1;
- c. gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van de NED niet mogelijk of toegestaan is;
- d. afwijking wordt verleend tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- e. nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies is niet toegestaan;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3);
- g. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

#### 3.4.6 Aan- of uitbouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2](#) en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;

- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [subsubparagraaf 3.2.2](#) is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

### 3.4.7 Voorwaarden

Afwijkingen, zoals omschreven in [artikel 3.4](#), worden slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- b. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent:
  1. de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [subparagraaf 3.4.7 sub a](#), met dien verstande dat advies slechts behoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in [subparagraaf 3.4.3](#);
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in [subparagraaf 3.4.1](#), wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in [subparagraaf 3.4.4](#), wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij het waterschap omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterhuishoudkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het is verboden in boog- en gaaskassen of in rolkassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken;
- b. het is verboden in kassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken, tenzij kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;
- c. het is verboden buiten de bouwvlakken mestbassins, anders dan tijdelijke mestopslag, of waterbassins te realiseren en te gebruiken;
- d. het is verboden buiten de bouwvlakken voorzieningen ten behoeve van de teelt van slakken en/of wormen te realiseren en te gebruiken;
- e. het is verboden zonneparken te realiseren.

### 3.5.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup> en is niet toegestaan in gebouwen met hoofdzakelijk stalen wanden;

- b. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer en toe te passen streekeigen beplanting;
- c. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bestaande gebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [subsubparagraaf 3.2.2](#) is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### *3.5.3 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## *3.6 Afwijken van de gebruiksregels*

### *3.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.



### 3.6.2 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager (NED), met dien verstande dat:

- a. afwijking kan worden toegepast voor:
  1. een NED die voorkomt in de Lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in Bijlage 1;
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met een NED zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. verblijfsrecreatieve functies, zoals genoemd in Bijlage 1, in afwijking van het bepaalde onder a niet zijn toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden;
- c. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;
- d. een NED niet is toegestaan in woningen;
- e. voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 1 aanvullend de volgende voorwaarden gelden;
  1. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag per bouwvlak maximaal 2 stuks bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e gelden voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 7 ter plaatse van bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waardevol' de volgende voorwaarden:
  1. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een maximum van 2 per gebouw;
  2. het karakter van de schuur moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
  3. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
  4. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 2 en 3 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;
- g. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
  1. de arbeidsbehoefte;
  2. de ruimtelijke uitstraling
  3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
  4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
- h. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.

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

### 3.7.1 Verbod

Het is verboden grondwallen aan te brengen.

### 3.7.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden is, met inachtneming van het bepaalde in [subparagraaf 3.5.1 sub b](#), uitsluitend toegestaan voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.

### 3.7.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de in [artikel 3.1](#) omschreven waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.8.1 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve het oprichten van woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op Bijlage 7 van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende agrarische bedrijf elders;
- c. per 500 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen of 0,5 hectare glasopstallen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- g. na planwijziging is de bestemming '[Wonen](#)' van overeenkomstige toepassing.

### 3.8.2 Wijzigingsbevoegdheid gebruikgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging aan de bestemming van een bouwvlak de aanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mogen niet worden vergroot;
- b. de aanwezige goothoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

### 3.8.3 Wijzigingsbevoegdheid natuur, bos en landschapontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' of de bestemming 'Natuur', al dan niet voorzien van de aanduiding 'bos', dan wel aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' toen te kennen, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien het beheer van de gronden in overwegende mate wordt gericht op de aanwezige en potentiële natuurwaarden dan wel op bos-, natuur- en landschapsontwikkeling en:
  - 1. de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven ter uitvoering van (sectorale) beleidsdocumenten of;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

#### *3.8.4 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

#### *3.8.5 Toetsing*

Alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:

- a. de wegbeheerder, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in [subparagraaf 3.8.1](#) omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid.

#### *3.8.6 Wijzigen vorm bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' toelaatbaar bedrijf;
- b. wijziging van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  - 3. onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet toenemen.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 4), alsmede:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hovenier;

alsmede:

- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. overkappingen.

#### 4.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak.

#### 4.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 348 m<sup>2</sup>;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>2</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;

- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### **4.3 Nadere eisen**

#### **4.3.1 Eisen**

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### **4.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren**

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.4.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [subparagraaf 3.2.4](#):

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

#### **4.4.2 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [subsubparagraaf 4.2.3 sub a](#) voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3).

#### **4.4.3 Aan- of uitbouw voor mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4.2](#) en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;

- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [subsubparagraaf 4.2.3](#) is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

#### *4.5 Specifieke gebruiksregels*

##### *4.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup> en is niet toegestaan in gebouwen met hoofdzakelijk stalenwanden;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bestaande bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [subsubparagraaf 4.2.3](#) is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

##### *4.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen of bestaand gebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

##### *4.5.3 Voorwaardelijke verplichting bedrijfsgebouw*

Een vergunning voor een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van het hoveniersbedrijf aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke wordt pas verleend indien de bestaande stal aan de Steengrachtsweg 8 te Grijpskerke, overeenkomstig bijlage 6 van deze regels, is gesloopt.

#### 4.5.4 Voorwaardelijke verplichting bouwtitel bedrijfswoning

De vergunning voor een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het hoveniersbedrijf aan de Pioniersweg 3A te Grijskerke wordt pas verleend nadat ter beoordeling en ter goedkeuring van het bevoegd gezag een bouwtitel uit de gemeente Veere is overlegd.

#### 4.5.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming '[Bedrijf](#)' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

#### 4.5.6 Voorwaardelijke verplichting verwerking hemelwater

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw kan pas worden verleend indien vaststaat dat wordt voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en/of erfverharding van de bebouwing wordt geborgen/geïnfiltreerd. De capaciteit van de bergings-/infiltratievoorziening wordt bepaald conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) x 0,075 (in m<sup>2</sup>).

### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4.1](#) en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsactiviteit

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de categorie-indeling van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien en voor zover wijziging van de belasting van de daarin opgenomen typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daar toe aanleiding geeft dan wel het besluit Wet milieubeheer of de Wet geluidhinder met betrekking tot geluidsproducerende en risicovolle inrichtingen wordt gewijzigd.
- b. Voor de vaststelling van deze wijziging wordt de milieudeskundige schriftelijk advies gevraagd omtrent de voorgenomen wijziging.

#### 4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid naar agrarisch

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, verbeelding te wijzigen in die zin dat de bestemming '[Bedrijf](#)' mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- b. wijziging is uitsluitend toelaatbaar indien het een bedrijf betreft, waarvan de vestiging ter plaatse noodzakelijk en/of gewenst is vanwege de gebondenheid van de bedrijfsvoering aan de agrarische bestemming van het gebied;
- c. de vestiging van geluidsproducerende en risicovolle inrichtingen is niet toegestaan;
- d. wijziging is uitsluitend toelaatbaar indien de wegbeheerder schriftelijk om advies is gevraagd omtrent de toelaatbaarheid van het bedrijf in verband met de capaciteit van de weg, wat betreft breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid;
- e. de wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestaande bedrijven in categorie 2 en hoger, zoals aangegeven in artikel [artikel 4.1](#).

#### *4.7.3 Wijzigingsbevoegdheid wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming '[Bedrijf](#)' te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', met dien verstande dat:

- a. planwijziging uitsluitend is toegestaan na beëindiging van het bedrijf;
- b. het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij één woning is toegestaan;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Algemeen

Binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 5.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- c. de inhoud van woningen ten hoogste 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- d. het aantal woningen bedraagt één per bouwvlak;
- e. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°;
- f. voor aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, geldt:
  1. dat de gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen bedraagt indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt: 100 m<sup>2</sup>;
  2. daarnaast dat:
    - de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3,3 meter respectievelijk 7 meter mogen bedragen;
    - een kap verplicht is;
    - de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;
    - de afstand tussen de woning en bijgebouwen maximaal 25 meter bedraagt;
    - de bijgebouwen ten dienste staan van de bestemming dan wel het onderhoud van het perceel en/of het hobbymatig houden van dieren op het bij de woning behorende aansluitende perceel;
- g. bij herbouw van een woning dient de voorgevel op, dan wel achter, de bestaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd;

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van een stapmolen mag binnen een bouwblok niet meer bedragen dan 4 meter;

- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 5.3 Nadere eisen

#### 5.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### 5.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [subparagraaf 5.2.2](#) voor de herbouw elders op het bouwperceel van op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande appartementengebouwen dan wel appartementengebouwen waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan krachtens de Woningwet bouwvergunning is verleend, met dien verstande dat:
  1. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens enerzijds en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anderzijds niet minder mag bedragen dan 3 meter;
  3. de nieuwbouw goed in de omgeving wordt ingepast;
- b. het bepaalde in [subparagraaf 5.2.1](#) voor de bouw dan wel uitbreiding van gebouwen ter plaatse, met dien verstande dat:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
  2. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
- c. het bepaalde [subparagraaf 5.2.3](#) tot een hoogte:
  1. die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
  2. van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangtmast is;
- d. alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

#### 5.4.2 Aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.1](#) en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [subparagraaf 5.2.2](#) is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

#### 5.5.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- b. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

#### 5.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 5.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement' mogen uitsluitend worden gebruikt indien en voor zover:

- a. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 3 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.1](#) en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie - 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in [artikel 6.2 sub b onder 1](#) en [artikel 6.2 sub b onder 2](#) en [artikel 6.2 sub b onder 3](#) is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;

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

#### 6.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie - 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### 6.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [subparagraaf 6.3.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6.2](#) in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in [subparagraaf 6.3.1](#) nodig is.

### 6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [subparagraaf 6.3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## 6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 6.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie - 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### 6.4.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in [subparagraaf 6.4.1](#) is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in [artikel 6.2](#) in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in [subparagraaf 6.4.1](#) nodig is.

### 6.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning zoals in [subparagraaf 6.4.1](#) bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in [artikel 6.2 sub a](#) genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 6.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in [artikel 6.1](#) genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 3 ALGEMENE REGELS

#### Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Herbouw is [artikel 8.1 sub a onder 1](#) en [artikel 8.1 sub a onder 2](#) uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het bepaalde in [artikel 12.1](#) niet van toepassing.

### 8.2 Bestaande maten en afstanden

#### 8.2.1 Maximale maatvoering

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

#### 8.2.2 Minimale maatvoering

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

### 8.3 Zonnepanelen bij woningen en landhuizen op maaiveldniveau

#### 8.3.1 Bouwregel

Zonnepanelen bij een (bedrijfs)woning ten behoeve van de opwekking van eigen elektriciteit zijn alleen toegestaan op daken van gebouwen.

#### 8.3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [subparagraaf 8.3.1](#) voor het realiseren van zonnepanelen op maaiveld niveau met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen als daken op een bouwperceel niet geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen is het toegestaan om zonnepanelen op het maaiveld te plaatsen;
- b. plaatsing is alleen toegestaan ten behoeve van het eigen elektriciteitsverbruik;
- c. de maximale hoogte bedraagt 1.8 m;
- d. de zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- e. de plaatsing gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing waarbij:
  1. een inrichtings- en beplantingsplan ter advisering voorgelegd aan de landschapsdeskundige van de gemeente;
  2. inpassing plaatsvindt conform de Leidraad Landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 3;
  3. de realisatie van een grondwal niet is toegestaan.

#### *8.4 Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen ter plaatse van het bouwvlak, niet zijnde gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie;
- c. bij het bepalen van de krachtens het bestemmingsplan toelaatbare inhouds- en oppervlaktematen, wordt de inhoud en oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

#### 9.1.1 Strijdig gebruik (onbebouwde gronden)

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden als:

- a. de opslagplaats voor bagger, grondspecie en slib;
- b. de opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. de uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- d. de opslag van mest in mestopslagruimten, anders dan tijdelijk opslag van mest en voor zover deze opslag niet plaatsvindt binnen de bouwvlakken met de bestemmingen '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' en, al dan niet voorzien van een aanduiding.

#### 9.1.2 Strijdig gebruik (bebouwde gronden)

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bebouwde gronden als:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- b. voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

### 9.2 Niet strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het volgende gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- b. vormen van gebruik als bedoeld in [artikel 9.1](#) die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- c. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- d. uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- e. de stalling van caravans en boten in bestaande gebouwen;
- f. de aanleg van recreatieve fietspaden op de gronden met de bestemmingen '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)', al dan niet voorzien van een aanduiding;
- g. het tijdelijk inrichten en gebruiken van gronden als bedoeld in Artikel 3 als kampeerterrein ten behoeve van een evenement.

### 9.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

#### *9.4 Permanente bewoning van verblijfsrecreatieve eenheden*

permanente bewoning van verblijfsrecreatieve eenheden en kampeermiddelen is niet toegestaan.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13

#### 10.1.1 Bouwregels

Voor bouwwerken die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13', zoals opgenomen in Bijlage 7 geldt:

- a. Het is verboden de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm), gevelindeling en karakteristieke elementen van bouwwerken met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13' te wijzigen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13', met dien verstande dat:
  1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
  2. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  3. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
  4. het bevoegd gezag advies inwint bij de gemeentelijke monumentencommissie.
- d. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:
  1. van ondergeschikte betekenis, indien door het bevoegd gezag schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
  2. voort vloeit uit het normale onderhoud;
  3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingplan;
- e. Het bevoegd gezag kan na sloop van een gebouw met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13', bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12.1](#) en [artikel 8.2](#) voor het bouwen van een nieuw gebouw, met dien verstande dat:
  1. naar evenredigheid rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande karakteristieke of beeldbepalende pand;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat en/of bebouwingsbeeld;
  4. zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.
- f. Bouwwerken met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13', zoals opgenomen in Bijlage 7 mogen:
  1. op onderdelen worden vernieuwd of veranderd, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie;
  2. worden uitgebreid, voor zover binnen de bestemmingsgrenzen en de voorschriften uit dit bestemmingsplan toelaatbaar, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.
- g. Onder het uitwendig karakter van een bouwwerk in bestaande toestand wordt verstaan de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande totaliteit van:
  1. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
  2. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
  3. gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
  4. karakteristieke elementen;
- h. Onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:

1. dakoverstekken, goot- en daklijsten;
2. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

### 10.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde in bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13', zoals opgenomen in Bijlage 7 woningen toe te staan, met dien verstande dat:
  1. het aantal woningen per complex niet meer dan drie mag bedragen met inbegrip van eventueel reeds aanwezige bedrijfswoning(en);
  2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
  3. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.
- b. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde in bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 13', zoals opgenomen in Bijlage 7 kleinschalige (intramurale) woonzorginstellingen toe te staan, met dien verstande dat:
  1. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
  2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.

## 10.2 Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor kreekruggen.

### 10.2.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

### 10.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [subparagraaf 10.2.1 sub a](#) innen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

### 10.2.3 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in [subparagraaf 10.2.1](#) welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is verleend;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is verleend.

### 10.3 Open, nagenoeg onbebouwd gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Open, nagenoeg onbebouwd gebied' dient bij het benutten van de bouw mogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening te worden gehouden met het open, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

#### 10.3.1 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Open, nagenoeg onbebouwd gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

#### 10.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [subparagraaf 10.2.2 sub a](#) innen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

### 10.3.3 Uitzondering op het verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in [subparagraaf 10.3.1](#) welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is verleend;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is verleend.

### 10.4 Geluidzone - weg

bestaande woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, alsmede gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen die toelaatbaar zijn ingevolge de regels van hoofdstuk II, mogen worden herbouwd op dezelfde plek of op grotere afstand ten opzichte van de weg.

## Artikel 11 Overige regels

### *11.1 Werking wettelijke regelingen*

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 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 strijdige 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 overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Pioniersweg 1, 1A, 3A, 4 en Steengrachtsweg 8 Grijskerke'