



Dijkversterking Hansweert - Planuitwerking

Bestemmingsplan Dijkversterking - gemeente Kapelle - Regels

Waterschap Scheldestromen
Corsanummer 2020037127

14 juni 2021

Project Opdrachtgever Dijkversterking Hansweert - Planuitwerking Waterschap Scheldestromen

Document Bestemmingsplan Dijkversterking - gemeente Kapelle - Regels
Status Definitief 02 (ontwerpbestemmingsplan)
Datum 14 juni 2021
Referentie 118115-3/21-009.340
Corsanummer 2020037127

Projectcode 118115-3
Projectleider ir. A.S. Bijman-Van den Dungen
Projectdirecteur drs.ing. E.J.N. Rijsdijk

Auteur(s) ing. P.A.E. Adriaansen
Gecontroleerd door mr. E. Buwalda, M.J. Ruiters MSc
Goedgekeurd door ir. A.S. Bijman-Van den Dungen

Paraaf

Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.
Leeuwenbrug 8
Postbus 233
7400 AE Deventer
+31 (0)570 69 79 11
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDENDE REGELS	5
	Artikel 1 Begrippen	5
	Artikel 2 Wijze van meten	11
2	BESTEMMINGSREGELS	12
	Artikel 3 Agrarisch	12
	Artikel 4 Agrarisch - Open landschap	29
	Artikel 5 Groen	39
	Artikel 6 Verkeer	40
	Artikel 7 Water	41
	Artikel 8 Waterstaat	41
	Artikel 9 Waterstaat - Beschermd dijken	43
	Artikel 10 Leiding - Brandstof	44
	Artikel 11 Leiding - Gas	45
	Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding	47
	Artikel 13 Waarde - Archeologie 4	48
	Artikel 14 Waarde - Archeologie 5	49
	Artikel 15 Waarde - Archeologie 6	50
	Artikel 16 Waterstaat - Waterkering	52
3	ALGEMENE REGELS	53
	Artikel 17 Anti dubbelregel	53
	Artikel 18 Algemene bouwregels	53
	Artikel 19 Algemene gebruiksregels	53
	Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	54
	Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	56
	Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	57
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59

Artikel 23 Overgangsrecht	59
Artikel 24 Slotregel	59

Laatste pagina	59
----------------	----

Bijlage(n)

Aantal pagina's

I	Overzicht bedrijfsvloeroppervlakte	2
II	Positieve lijst van nieuwe economische dragers	5
III	Inrichtingsplan loonbedrijf Nijssen	1
IV	Staat van bedrijfsactiviteiten	23

1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Dijkversterking met identificatienummer NL.IMRO.0678.buitengebiedHZ007-OW01 van de gemeente Kapelle.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan- en uitbouw

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

1.6 Aan-huis-gebonden beroep

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

1.7 Agrarisch bedrijf

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

- a grondgebonden agrarisch bedrijf:
 - 1 akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
 - 2 bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 - 3 fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - 4 grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is, of waarvoor de gronden feitelijk en in overwegende mate voor voerteelt voor het veehouderijbedrijf worden gebruikt;
 - 5 paardenfokkerij: het fokken van paarden en het houden van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie;
 - 6 sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
 - 1 glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 - 2 intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder inbegrepen, in gebouwen;

- 3 intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- 4 bomenkwekerij: een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van bomen en andere beplanting al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- c aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen planten, algen, weekdieren, schelpdieren en vissen, nader te onderscheiden in:
 - 1 aquacultuur in natuurlijke omstandigheden (niet in bassins of gebouwen);
 - 2 aquacultuur in bassins;
 - 3 aquacultuur in gebouwen.

1.8 Agrarisch deskundige

De Agrarische Adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten, dan wel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.9 Hulp- en nevenbedrijf

Een bedrijf gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, waaronder niet begrepen mestverzamelsilo's met een regionale functie.

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.13 Bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevoegd gezag

Het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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, fruit of siergewassen.

1.18 Bouwen

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

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.25 Bijgebouw

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

1.26 Containervelden

Al dan niet verharde percelen voor de teelt van planten in potten.

1.27 Cultuurhistorische waarde

- a. het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de beplanting en de bebouwing;
- b. de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied; architectonische waarden worden hieronder mede begrepen.

1.28 Dagrecreatie

Vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op sport en spel, de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard dan wel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie.

1.29 Dakkapel

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

1.30 Dakopbouw

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

1.31 Deskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen aangaande een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening, zoals bijvoorbeeld een archeologisch deskundige, landschapsdeskundige, milieudeskundige en natuureskundige.

1.32 Detailhandel

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

1.33 Dienstverlening

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

1.34 Donkerteperiode

- a. in de periode van 1 november tot 1 april: van 18.00 tot 24.00 uur;
- b. in de periode van 1 april tot 1 november: van een half uur na zonsondergang tot 02.00 uur.

1.35 Extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.36 Gebouw

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

1.37 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.38 Kampeermiddelen

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning nodig is;
- c. een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.39 Kassen

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

1.40 Leerwerkproject in de landbouw

Een praktijkopleiding in de landbouw gericht op een specifieke doelgroep die door deze opleiding de kans op werk vergroot.

1.41 Logies

Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf ter plaatse of elders hebben.

1.42 Nanacht

- a. periode van 1 november tot 1 april: van 24.00 uur tot het tijdstip van zonsopgang;
- b. in de periode van 1 april tot 1 november: van 02.00 uur tot zonsopgang.

1.43 Natuurwaarde

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

1.44 Nevenactiviteiten

Activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwvlak.

1.45 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.46 Overig bouwwerk

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

1.47 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.48 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor een bouwwerk ter plaatse van de bestemming 'verkeer' met de aanduiding 'spoorweg' : 'bovenkant spoorstaaf';
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;
- d. wanneer onduidelijkheid bestaat over het peil kunnen burgemeester en wethouder een peil aanwijzen.

1.49 Permanente standplaats kampeermiddel

Een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.50 Recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.51 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (bijlage 4)

De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (bijlage 4) die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.52 Teeltondersteunende voorzieningen

Boog- en gaaskassen, hagelnetten, foliekassen en overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening en stellingen ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten en/of de voorweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten.

1.53 Voorgevel-/achtergevellijn

De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden.

1.54 Voorste perceelsgrens

De naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

1.55 Windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties voor de waterhuishouding.

1.56 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm of kamerverhuur /logies voor meer dan drie personen inclusief de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

1.57 Zorg- of woonzorgproject in de landbouw

Een agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een waardevolle dagtaak hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

Afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 Bouwhoogte van een ander bouwwerk

Tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

2.4 Breedte, lengte of diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.5 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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 enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70 %), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 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

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bomenkwekerij': uitsluitend bomenkwekerij;
- c ter plaatse van de aanduiding 'bosbouw': tevens bosbouw;
- d ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor behoud en herstel van een monument;
- e ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel ondergeschikt aan het kassenbedrijf tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m² en ten dienste hiervan en ondergeschikt hieraan een ontvangstgebouw tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m² voor cursussen voor het ambtswerk (bloemschikken, bloembinden en daarmee vergelijkbare activiteiten), ondergeschikte en bijbehorende horeca zoals een lunchroom, koffiebar of tearoom met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² alsmede een biomassaverbrandingsinstallatie met een oppervlakte van ten hoogste 300 m²;
- f ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': uitsluitend een glastuinbouwbedrijf;
- g ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens een intensieve veehouderijbedrijf;
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': tevens een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2': uitsluitend landschappelijke inpassing in de vorm van afscherpende beplanting zoals bomen en struiken;
- j ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 3': tevens verkoop eigen agrarische producten en kleinhandelsfunctie voor andere agrarische producten (graan- en meelhandel);
- k ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 4': tevens tijdelijke regenkapten gedurende de periode van 1 april tot 1 november;
- l ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 9': uitsluitend huisvesting voor arbeidsmigranten;
- m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een aannemersbedrijf;
- n ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens één windturbine per bouwvlak;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3': tevens de verkoop van en onderhoud aan (vee) trailers/aanhangwagens en koetsen en de verkoop van paardenstallen, afrasteringen en overige benodigdheden voor de paarden- en veehouderij;
- p ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': tevens een leerwerkproject;
- q ter plaatse van de aanduiding 'silo': tevens één of meerdere silo's;
- r ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens een volkstuintencomplex;
- s ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': tevens een windturbine;
- t ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': tevens een zorgboerderij;
- u ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - waterbassins' tevens waterbassins ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf;
- v aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruitersporen en daarbij behorende voorzieningen;
- w bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, sloten en watergangen, natuurvriendelijke oevers, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels voor bouwvlakken

Op een bouwvlak is toegestaan:

- a gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b tenzij anders is aangeduid, is per bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', is geen bedrijfswoning toegestaan;
- d op een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning', is een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'kas uitgesloten', zijn kassen niet toegestaan;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2', zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- g de afstand van gebouwen onderling, niet aaneengebouwd, bedraagt ten minste 1 m;
- h de afstand van gebouwen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m;
- i voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- j de ashoogte van een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' mag niet meer bedragen dan 70 m;
- k de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste 70 % per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven in bijlage 1 of elders anders is aangegeven;
- l bouwvlakken verbonden door de figuur 'relatie' worden geacht gezamenlijk één bouwvlak te vormen.

met dien verstande dat:

- a een en ander slechts is toegestaan wanneer dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is;
- b ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' een kantoor niet is toegestaan.

3.2.2 Bouwregels voor gronden buiten bouwvlakken

Buiten een bouwvlak zijn toegestaan:

- a kuilvoerplaten en sleuvsilo's, direct aansluitend aan bouwvlakken;
- b terreinafscheidingen.

met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' tevens 6 gebouwen ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik in de vorm van dierenstalling, opslag van voer en machines voor terreinonderhoud en 3 paardenbakken zijn toegestaan, met inachtnaam van de volgende regels:

- a de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 123 m² met een maximum van in totaal 457 m²;
- b de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- c de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- d de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 900 m²;
- e de afstand van een gebouw of een paardenbak tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- f het gebruik van verlichting of een geluidsinstallatie is niet toegestaan;
- g aangetoond is dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van een gebouw, bestaande uit een dichte rij met streekeigen bomen en/of struiken;
- h een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.2.3 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte/inhoud
1	bedrijfswoning	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	750 m ³
2	bijbehorende bouwwerken bij een woning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ²
3	gebouwen voor opslag van agrarische producten	8 m	12 m	zie lid 3.2.1 onder k
4A	gebouwen ten behoeve van een aanhangwagenbouwbedrijf ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3'	8 m	12 m	zie bijlage 1
4	andere bedrijfsgebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	
6	hoofdtak intensieve veehouderij	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	zie bijlage 1
7	kassen bij wijze van neventak	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	2.000 m ² , tenzij anders is aangegeven in bijlage 1
8	kassen hoofdtak glastuinbouw	zie maatvoerings-aanduiding	10 m, tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders aangegeven	5.000 m ² , tenzij anders is aangegeven in bijlage 1
9	gebouwen voor intensieve tuinbouw en/of intensieve kwekerij als neventak	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	2.000 m ²
10	gebouwen voor intensieve tuinbouw en/of intensieve kwekerij als hoofdtak	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	5.000 m ²
11	sanitaire voorzieningen bij een minicamping	3 m	5 m	50 m ²
12	mestopslagruimten	4 m	6 m	2.500 m ³
13	silo ter plaatse van de aanduiding 'silo' aan de westzijde van de Kreekweg ten hoogste 4 silo's en aan de oostzijde ten hoogste 4 silo's hoger dan de aangegeven maatvoeringsaanduiding alsmede aan de west- en oostzijde schoorstenen		15 m	
14	silo		10 m	
15	containervelden			2 ha.
17	veldschuren voor fruitteeltbedrijf	4 m	6 m	100 m ² ; 1 per bedrijf
19	sleufsilo		6 m	
20	gebouwen ten behoeve van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1'	6 m	10 m	1.450 m ²
21	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 9'		3 m	3.200 m ²
22	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3'	6 m	10 m	1.500 m ²
23	schuurtjes en kasjes ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint'		2,5 m	gezamenlijk 6 m ² per volkstuint
24	terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw		1 m	

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte/inhoud
25	terreinafscheiding achter de voorgevel van het hoofdgebouw		2 m	
26	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag uitsluitend worden gebouwd indien voorzien wordt in:

- de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak is verzekerd, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m;
- het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- voldoende compenserende waterberging in relatie tot de toename van de verharding.

3.2.5 Voorwaardelijke bepaling 2

Op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- overeenstemming is bereikt met betrokken partijen over de landschappelijke inpassing en vereiste ruimtelijke kwaliteitswinst (verevening);
- de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst is verzekerd;
- een privaatrechtelijke overeenkomst is afgesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.2 voor het bouwen van agrarische veldschuren buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- uitsluitend veldschuren zijn toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4, respectievelijk 6 m;
- de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
- per agrarisch bedrijf is maximaal 1 veldschuur toegestaan;
- de agrarische veldschuren zijn uitsluitend toegestaan indien uit een advies van een agrarische deskundige blijkt dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de opstallen noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.

3.3.2 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 voor overschrijding van het bouwvlak met gebouwen en bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- afwijking wordt verleend voor de bouw van een gebouw of een silo die grenst aan het bouwvlak, met een overschrijding van ten hoogste 15 % van het oppervlak van het bouwvlak, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 15 m mogen worden overschreden;
- afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels;
- afwijking wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m;
- afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

3.3.3 Tweede agrarische bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder b voor een tweede bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijking wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden en voor:
 - 1 een volwaardig agrarisch bedrijf dat werk en inkomen biedt aan minimaal twee volwaardige arbeidskrachten; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies van een agrarisch deskundige;
 - 2 voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting in verband met de aard van de bedrijfsvoering daadwerkelijk en duurzaam ter plaatse noodzakelijk is; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies van een agrarisch deskundige;
 - 3 de afstand van de bedrijfswoning tot bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- b. afwijking leidt niet tot strijdigheid met de milieuwetgeving.

3.3.4 Uitbreiding bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij als hoofdtak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.3 onder 6 de genoemde bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 110 % van het genoemde in bijlage 1;
- b. afwijking is noodzakelijk voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- c. afwijking wordt alleen verleend indien met de uitbreiding een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf;

3.3.5 Uitbreiding bedrijfsvloeroppervlakte glastuinbouwbedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.3 onder 8 genoemde oppervlakte voor kassen te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van kassen:
 - 1 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van de kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan ten hoogste 2.000 m², ten hoogste 3.000 m²;
 - 2 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van de kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan ten hoogste 10.000 m², ten hoogste 15.000 m²;
 - 3 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van de kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan ten hoogste 15.000 m², ten hoogste 20.000 m²;
 - 4 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van de kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan ten hoogste 30.000 m², ten hoogste 35.000 m²;
- b. aangetoond is dat verplaatsing naar de Willem-Annapolder niet mogelijk is;
- c. uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering van het bedrijf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- d. afwijking wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- e. afwijking wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- f. afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- g. afwijking ten behoeve van vergroting van glastuinbouwbedrijven boven een omvang van 2 ha wordt slechts verleend indien bij uitbreiding gewaarborgd is dat elders glas wordt gesaneerd;
- h. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de lichtbronnen zijn bij belichting tussen zonsondergang en zonsopkomst niet zichtbaar buiten de kassen;

- 2 de lichtuitstraling van de zijgevels is het gehele jaar door tussen zonsondergang en zonsopgang door middel van zijafscherming op 10 meter van de gevel met minimaal 95 % gereduceerd;
 - 3 de lichtuitstraling aan de bovenkant van de kassen is door middel van lichtdichte bovenafscherming in de donkerperiode met ten minste 98 % gereduceerd, met dien verstande dat de bovenafscherming in de nacht minimaal 95 % van de oppervlakte van de kassen beslaat;
- i afwijking leidt niet tot:
- 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.3.6 Tweede agrarische bedrijfswoning voor glastuinbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder b voor een tweede agrarische bedrijfswoning voor glastuinbouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijking wordt verleend voor:
- 1 indien slechts één bedrijfswoning aanwezig is op het bouwvlak;
 - 2 ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf dat werk en inkomen biedt aan minimaal twee volwaardige arbeidskrachten; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies aan een agrarisch deskundige;
 - 3 ten behoeve van de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting in verband met de aard van de bedrijfsvoering daadwerkelijk en duurzaam ter plaatse noodzakelijk is;
 - 4 de afstand van de bedrijfswoning tot bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 25 m;
 - 5 het verzoek om afwijking moet ter toetsing worden voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan de voorwaarden als bedoeld onder lid a sub 2 en 3 wordt voldaan;
- b. afwijking leidt niet tot:
- 1 strijdigheid met de milieuwetgeving;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding.

3.3.7 Nieuwe Economische Dragere

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw of uitbreiden van één bestaand gebouw ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 'Positieve lijst van Nieuwe Economische Dragere' genoemde omvang;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien de agrarische bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak niet onevenredig worden beperkt;
- c. indien de oppervlakte gebouwen toeneemt met meer dan 20 %, of met meer dan 250 m², dient van dat meerdere ten minste eenzelfde oppervlak bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het agrarisch bedrijf of elders te worden gesloopt;
- d. afwijking wordt uitsluitend toegestaan indien de bestaande infrastructuur van kabels, leidingen, afvalwatervoorziening en wegen daarin voorzien;
- e. afwijking wordt verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.5.2.

3.3.8 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 voor het gebruik en/of bouwen van voorzieningen of het tijdelijk plaatsen van stacaravans en woonunits voor de huisvesting van de arbeidsmigranten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijking wordt verleend voor ten hoogste 5 stacaravans of woonunits;
- b. afwijking wordt verleend indien de huisvesting plaatsvindt op het bouwvlak;
- c. afwijking wordt verleend voor tijdelijke huisvesting voor het eigen agrarisch bedrijf waarbij geldt dat ten hoogste huisvesting geboden mag worden aan één arbeidsmigrant per hectare bij het bedrijf behorende agrarische gronden;

- d. de afwijking wordt buiten gebouwen uitsluitend verleend voor de plaatsing van verplaatsbare wooneenheden/woonunits en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 250 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- e. in afwijking van het gestelde onder d mogen de stacaravans of woonunits buiten het seizoen blijven staan (niet gebruikt), mits voorzien is in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte – inclusief sanitair, keukenvoorzieningen, verblijfs- en slaapruidten – van alle bouwkundige voorzieningen in gebouwen, woonunits en stacaravans voor huisvesting van arbeidsmigranten bedraagt gezamenlijk ten hoogste 500 m²;
- g. de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening of andere van toepassing zijnde regelgeving;
- h. de afstand tussen nieuwbouw van bouwkundige voorzieningen voor arbeidsmigranten en de bedrijfswoning bedraagt ten minste 5 m;
- i. afwijking wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- j. afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. als de oppervlakte gebouwen met meer dan 20 %, of meer dan 250 m² wordt vergroot, dient van dat meerdere ten minste eenzelfde oppervlak bestaande bedrijfsgebouwen behorend tot het agrarisch bedrijf of elders te worden gesloopt;
- l. huisvesting dient te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) zoals deze gelden op het moment van ontvangst van de aanvraag.

3.3.9 Afstand tot bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder h voor een kleinere afstand dan 20 m, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijking wordt verleend indien de afstand meer bedraagt dan 10 m;
- b. afwijking leidt niet tot aantasting van de verkeersveiligheid; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de wegbeheerder voor zover het wegen betreft van het Waterschap Zeeuwse Eilanden of de provincie Zeeland.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a opslag, anders dan opslag voor agrarische producten is buiten het bouwvlak, tot ten hoogste 1,5 m toegestaan;
- b teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend op een bouwvlak toegestaan;
- c het gebruik van mestopslagruimten voor de handel is, anders dan voor het eigen agrarisch gebruik, niet toegestaan;
- d op gronden buiten het bouwvlak is de opslag van mest, niet zijnde tijdelijke mestopslag, niet toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' zijn mestverzamelingslo's niet toegestaan;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2' is ten hoogste 6.000 m² verhard oppervlak toegestaan;
- g ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 6' is uitsluitend landschappelijke inpassing toegestaan in de vorm van een grondwal met een hoogte van ten hoogste 1 m;
- h ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'detailhandel' is een waterbassin groter dan 1.500 m² niet toegestaan;
- i het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de lichtbronnen zijn bij belichting tussen zonsondergang en zonsopkomst niet zichtbaar buiten de kassen;

- 2 de lichtuitstraling van de zijgevels is het gehele jaar door tussen zonsondergang en zonsopgang door middel van zijafscherming op 10 meter van de gevel met minimaal 95 % gereduceerd;
- 3 de lichtuitstraling aan de bovenkant van de kassen is door middel van lichtdichte bovenafscherming in de donkerperiode met ten minste 98 % gereduceerd, met dien verstande dat de bovenafscherming in de nacht minimaal 95 % van de oppervlakte van de kassen beslaat;
- j het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan;
- k het gebruik van de gronden voor een minicamping is niet toegestaan;
- l containervelden zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2 ha;
- m de oppervlakte van een zorgboerderij mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- n het gebruik van de gronden voor een windturbine is niet toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- o het gebruik van de gronden voor rotorbladen bevestigd aan een windturbine is toegestaan;
- p fruitteelt is ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, rond de woonkernen of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) niet toegestaan;
- q regenkappen en hagelnetten ten behoeve van de fruitteelt zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de hoogte van regenkappen en hagelnetten bedraagt maximaal 6 m;
 - 2 de folie of netten zijn per kalenderjaar maximaal 7 maanden aanwezig;
 - 3 de kleur van folie of netten is wit of grijs;
 - 4 de ondersteunende palen zijn jaarrond toegestaan;
 - 5 zij-afscherming is ter plaatse van de toerit tot een perceel, voorzover geen landschappelijke inpassing aanwezig is, niet toegestaan;
 - 6 voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing door middel van een beplantingsstrook met een breedte van 2 m bestaande uit een 2-rijige beplanting met elzen, populieren of andere streekeigen opgaande loofhoutsoort, met een hoogte van minimaal 7 m;
 - 7 de hoogtemaat van plantgoed ten behoeve van de landschappelijke inpassing bedraagt minimaal 1,2 m;
- r ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is geen sprake van een zelfstandige activiteit, dan wel een zelfstandige onderneming;
- s het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan, waaronder mede wordt verstaan detailhandel van in hoofdzaak eigen producten in gebouwen, is niet toegestaan ter plaatse van een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- t ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 9':
 - 1 is het bieden van logies voor meer dan 150 personen ten behoeve van het aldaar gevestigde glastuinbouwbedrijf niet toegestaan;
 - 2 dient voor de huisvesting van arbeidsmigranten te worden voldaan aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) zoals deze gelden op het moment van ontvangst van de aanvraag;
 - 3 dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten, met een breedte van ten minste 10 m;
- u het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door derden terwijl er binnen het betreffende bouwvlak nog sprake is van een agrarische bedrijfsvoering, is toegestaan met dien verstande dat:
 - 1 het gebruik niet is toegestaan op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - 2 het gebruik niet is toegestaan indien op een afstand van minder dan 50 m van de woning fruitgaarden zijn gelegen; deze bepaling is niet van toepassing indien – ter beperking van optredende drift tijdens bespuitingen van de fruitgaard – tussen de woning en de fruitgaarden een windhaag aanwezig is en in stand wordt gehouden die bestaat uit ten minste 2 bomenrijen;

- v het gebruik van gronden buiten een bouwvlak ten behoeve van paardenbakken is – met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' – niet toegestaan tenzij artikel 21.2 wordt toegepast.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.4 onder b voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boog- en tunnelkassen, buiten agrarische bouwvlakken, met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking wordt verleend voor:
 - 1 een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waaronder wordt begrepen de economische haalbaarheid en economische noodzaak; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies aan een agrarisch deskundige;
 - 2 teeltondersteunende voorzieningen die bedrijfseconomisch ondergeschikt zijn aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - 3 teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan agrarische bouwvlakken, waarbij regenkapten en hagelnetten niet in aansluiting op agrarische bouwvlakken hoeven te worden gerealiseerd;
- b de hoogte van boog- en tunnelkassen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c de oppervlakte van de boog- en tunnelkassen bedraagt per bedrijf ten hoogste 1 ha;
- d afwijking voor boog- en tunnelkassen wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten, met een breedte van ten minste 5 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- e afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f afwijking leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.5.2 Nieuwe Economische Draggers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 voor nevenfuncties naast de hoofdactiviteit van het agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:

- a tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.3.7 vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- b afwijking wordt verleend voor nevenfuncties naast de hoofdactiviteit, zoals genoemd in bijlage 2 'Positieve lijst van Nieuwe Economische Draggers (NED's)' of voor nevenactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- c landbouw verwante of niet-agrarische activiteiten vinden plaats in de aanwezige gebouwen met inachtneming van de bedrijfsvloeroppervlaktemaat genoemd in bijlage 2 onder 'indicatieve maximale oppervlakte in m²';
- d de ruimte overeenkomstig ten hoogste de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlaktemaat vindt binnen de bestaande bebouwing in bouwkundige zin of enkele afzonderlijke ruimte(n) te vormen;
- e 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 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;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een milieudeskundige;
- f nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Brandstof en Leiding - Leidingstrook;
- g functieverandering gaat samen met:
- 1 de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten ; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
 - 2 afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h afwijking wordt verleend voor een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een agrarisch deskundige;
- i afwijking wordt uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed;
- j afwijking wordt uitsluitend toegestaan indien de bestaande infrastructuur van kabels, leidingen, afvalwatervoorziening en wegen daarin voorzien;
- k de opslag van goederen ten behoeve van de NED is buiten gebouwen niet toegestaan;
- l nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- m medewerking aan de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.3 Minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.4 onder k voor het toevoegen van de functieaanduiding 'minicamping' en/of het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte voor een minicamping aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking wordt verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen, waarvan ten hoogste 20 % mag bestaan uit permanente standplaatsen met een maximum van 5;
- b afwijking wordt niet verleend voor permanente bewoning van kampeermiddelen;
- c de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d het totale oppervlak van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten bedraagt ten hoogste 100 m²;
- e sanitairgebouwen en/of recreatieruimten zijn uitsluitend direct grenzend aan het bouwvlak toegestaan;
- f afwijking wordt niet verleend:
 - 1 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Natuur;
 - 2 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Water - Deltawater;
 - 3 binnen een afstand van 100 m van de plangrens rond de kernen en verblijfsrecreatierterreinen;
- g voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- h afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- j afwijking wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- k afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te gebruiken voor fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van plangrenzen rond de kernen of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daar niet onder inbegrepen).

3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen nadelige effecten optreden voor het woon- en leefklimaat in de kern of het recreatieterrein.

3.6.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van een bouwvlak wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels;
- b wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
- c wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.

3.7.2 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor vergroting van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a de gezamenlijke oppervlakte van bouwvlakken bedraagt ten hoogste 1,5 ha per agrarisch bedrijf;
- b wijziging is noodzakelijk voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf of voor de toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- c wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
- d wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in een de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- e wijziging wordt slechts toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.7.3 Nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor het realiseren van een nieuw bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast voor het oplossen van ruimtelijke knelgevallen in verband met ruimtegebruik en/of milieuhinder;

- b wijziging wordt toegepast indien is aangetoond binnen een half jaar geen of niet tijdig vrijkomende agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- c wijziging wordt toegepast:
 - 1 op een afstand van ten minste 100 m rond de kernen;
 - 2 op een afstand van ten minste 100 m binnen de in het buitengebied gelegen bebouwingsconcentraties en/of buurtschappen;
 - 3 op een afstand van ten minste 100 m van natuurgebieden en/of natuurontwikkelingsgebieden;
 - 4 buiten de geluidszone - industrie;
 - 5 ter plaatse van gronden waar de geluidsbelasting ingevolge wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 48 dB;
- d wijziging is ter plaatse van bergingsgebieden voor oppervlaktewater en hydrologische buffers niet toegestaan;
- e de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- f de afstand van een bouwvlak tot de openbare weg bedraagt ten hoogste 50 m;
- g wijziging heeft betrekking op een volwaardig grondgebonden bedrijf, zoals bedoeld onder lid 3.1;
- h een nieuw bouwvlak is toegestaan voor het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf, mits is aangetoond dat zowel het bestaande, als het nieuwe bedrijf, beiden volwaardige agrarische bedrijven zijn; alvorens de wijziging toe te passen te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- i wijziging is noodzakelijk voor toepassing van milieuvorschriften en/of andere wettelijke bepalingen en voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- j wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- k wijziging wordt slechts toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- l wijziging wordt toegepast indien een bijdrage wordt geleverd aan de feitelijke sanering van agrarische opstallen elders, waarbij een agrarisch bouwvlak elders vervalst;
- m wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.4 Uitbreiding intensieve veehouderij in verband met wettelijke huisvestingseisen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de in dit artikel in lid 3.2.3 onder 6 bedoelde maat van bedrijfsvloeroppervlakte – na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.3.4 – wijzigen voor uitbreiding van intensieve veehouderij in verband met wettelijke huisvestingseisen, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- b wijziging leidt niet tot:
 - 1 toename van het aantal dieren;
 - 2 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 3 onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
 - 4 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;

- 5 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.5 *Uitbreiding oppervlakte glastuinbouwbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'glastuinbouw', met inachtneming van de volgende regels:

- a de oppervlakte van kassen:
 - 1 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan 2.000 m², ten hoogste 4.000 m²;
 - 2 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan 10.000 m², ten hoogste 20.000 m²;
 - 3 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan 15.000 m², ten hoogste 25.000 m²;
 - 4 voor een glastuinbouwbedrijf waarvan de oppervlakte van kassen ingevolge bijlage 1 niet meer bedraagt dan 30.000 m², ten hoogste 40.000 m², mits elders in de gemeente Kapelle wordt gesaneerd dan wel dat zicht is op sanering hiervan gedurende de planperiode van tien jaar;
 - 5 wijziging houdt tevens in het aanpassen van de oppervlaktematen in bijlage 1;
- b wijziging is noodzakelijk voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- c wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat verplaatsing naar de Willem-Annapolder niet tot de mogelijkheden behoort;
- d de oppervlakte van het bouwvlak kan worden vergroot met ten hoogste 125 % van de onder a genoemde oppervlakte van kassen;
- e wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- f wijziging wordt toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g wijziging ten behoeve van vergroting van glastuinbouwbedrijven boven een omvang van 2 ha wordt slechts toegepast indien bij uitbreiding gewaarborgd is dat elders glas wordt gesaneerd;
- h het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de lichtbronnen zijn bij belichting tussen zonsondergang en zonsopkomst niet zichtbaar buiten de kassen;
 - 2 de lichtuitstraling van de zijgevels is het gehele jaar door tussen zonsondergang en zonsopgang door middel van zijafscherming op 10 meter van de gevel met minimaal 95 % gereduceerd;
 - 3 de lichtuitstraling aan de bovenkant van de kassen is door middel van lichtdichte bovenafscherming in de donkerteperiode met ten minste 98 % gereduceerd, met dien verstande dat de bovenafscherming in de nacht minimaal 95 % van de oppervlakte van de kassen beslaat;
- i wijziging wordt toegepast als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- j wijziging wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- k wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging wordt toegepast vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.6 Verplaatsing glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Agrarisch met de aanduidingen 'bouwvlak', 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - 2' (landschappelijke inpassing) met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is toegestaan ter plaatse van de gronden met de bestemming Agrarisch gelegen tussen de Kreekweg, Oude 's-Gravenpoldersedijk, Eversdijkseweg, Schoorse Oudedijk en Schoorse Zeedijk;
- b wijziging is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf; alvorens de wijziging wordt toegepast vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- c de afstand tussen een nieuw bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' en een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' bedraagt ten hoogste 200 m;
- d wijziging voor een glastuinbouwbedrijf is, ter plaatse van de dubbelbestemmingen Leiding - Leidingstrook, Leiding - Hoogspanningsleiding en Leiding - Gas, uitsluitend toegestaan na schriftelijke instemming van de leidingbeheerder;
- e wijziging is uitsluitend toegestaan voor de in de gemeente Kapelle gevestigde glastuinbouwbedrijven;
- f wijziging is niet toegestaan ter plaatse van gronden die zijn aangewezen als bergingsgebied voor oppervlaktewater en hydrologische buffer;
- g wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- h het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de lichtbronnen zijn bij belichting tussen zonsondergang en zonsopkomst niet zichtbaar buiten de kassen;
 - 2 de lichtuitstraling van de zijgevels is het gehele jaar door tussen zonsondergang en zonsopgang door middel van zijafscherming op 10 meter van de gevel met minimaal 95 % gereduceerd;
 - 3 de lichtuitstraling aan de bovenkant van de kassen is door middel van lichtdichte bovenafscherming in de donkerteperiode met ten minste 98 % gereduceerd, met dien verstande dat de bovenafscherming in de nacht minimaal 95 % van de oppervlakte van de kassen beslaat;
- i wijziging wordt toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.7 Wijziging voor installatie opwekken duurzame energie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het realiseren van een installatie voor het opwekken van duurzame energie in de vorm van een biomassaverbrandingsinstallatie, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging mag worden toegepast ten behoeve van een glastuinbouwbedrijven aan de Kreekweg in de Willem-Annapolder ter plaatse van de gronden met de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'silo's';
- b de energieproductie is ondergeschikt aan het glastuinbouwbedrijf;
- c de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m;
- d de reststof (het digestaat) is een meststof;
- e de grondstoffen voor energieproductie zijn afkomstig van het eigen bedrijf en/of het digestaat wordt op het eigen bedrijf toegepast;
- f wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;

- 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.8 Verbetering waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemmingen Water voor verbetering van de waterhuishouding, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is toegestaan voor realisering van waterlopen ten zuiden van de kern Wemeldinge in de richting van de Oosterschelde;
- b wijziging is toegestaan voor waterberging in het kader van gebiedsgerichte aanpak;
- c wijziging is toegestaan voor de waterberging in de omgeving van Bedrijventerrein Smokkelhoek en de kern Schore;
- d wijziging past in een plan dat door het waterschap is opgesteld;
- e wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden.

3.7.9 Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast voor uitbreiding van natuurgebieden, gericht op het vergroten van natuurgebieden of het realiseren van een verbindingszone tussen de bedoelde natuurgebieden;
- b wijziging wordt toegepast voor verbetering van natuurvriendelijke oevers, gericht op het vergroten van natte ecologische verbindingen;
- c wijziging wordt toegepast naar aanleiding van veranderingen in het natuurbeleid;
- d het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel de eigenaar en gebruiker schriftelijk hebben ingestemd met de natuurontwikkeling;
- e wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.10 Nieuw landgoed

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van een bouwvlak wijzigen in de bestemmingen Wonen, Bos en Natuur voor vestiging van een landgoed, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is niet toegestaan in de Willem-Annapolder, de zone tussen de Kapelse Moer en Kapelle, de Stelhoek;
- b de oppervlakte bedraagt minimaal 1,5 ha bos of natuur en minimaal 80 % van het totale oppervlak is openbaar toegankelijk;
- c het landgoedwonen lost een bestaand ruimtelijk kwaliteitsprobleem op of heeft een duidelijke toegevoegde waarde voor natuur, landschap en/of recreatieve gebruiksmogelijkheden;
- d wijziging wordt toegepast voor ten hoogste één hoofdgebouw met een inhoud van maximaal 4.500 m³, bij een landgoedoppervlakte van minimaal 5 ha; bij een grotere of kleinere oppervlakte van het landgoed neemt de maximale inhoudsmaat van de bebouwing evenredig toe of af;
- e maximaal 3 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden;
- f wijziging wordt toegepast voor ten hoogste twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m²;
- g wijziging wordt toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;

- 2 onevenredige versterking, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
- 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
- 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.11 Wijziging naar Verkeer, Waterstaat - Beschermd Dijken

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemmingen Verkeer en Waterstaat - Beschermd Dijken met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is noodzakelijk voor verbreding van wegen, dijken en/of waterstaatswerken;
- b wijziging is toegestaan indien de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven;
- c wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van naburige gronden.

3.7.12 Woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b wijziging wordt toegepast wanneer het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
- c wijziging wordt toegepast voor ten hoogste het aantal toegestane bedrijfswoningen; een extra woning is toegestaan wanneer dit noodzakelijk is voor het behoud van relatief oorspronkelijke gebouwen, dan wel voor vervanging van sterk detonerende gebouwen met een woning van hoogwaardige architectuur en met een inhoud van ten minste 750 m³;
- d in het wijzigingsplan wordt voor de gronden met de bestemming Wonen tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen;
- e wijziging wordt toegepast wanneer het woonperceel direct aan de bestemming Verkeer wordt geprojecteerd;
- f wijziging leidt niet tot aanpassing van het bestaande stratenpatroon;
- g wijziging leidt niet tot het projecteren van een nieuw agrarisch bouwvlak;
- h wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- i wijziging is toegestaan indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

3.7.13 Wonen in (historische) buitenplaatsen of beeldbepalende boerderijen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast indien bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een (historische) buitenplaats;
- b wijziging wordt toegepast indien onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle boerderij;
- c wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat het historische karakter en uiterlijk van het beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle karakter behouden blijft;
- d wijziging wordt toegepast indien het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
- e wijziging wordt toegepast voor ten hoogste 3 woningen, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van het genoemde karakter;
- f wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.14 Zorg- en woonprojecten in (historische) buitenplaatsen of beeldbepalende boerderijen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'zorgboerderij', met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast indien bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een (historische) buitenplaats;
- b wijziging wordt toegepast indien onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle boerderij;
- c wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat het historische karakter en uiterlijk van het beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle karakter behouden blijft;
- d onder zorg- en woonzorgprojecten wordt verstaan het huisvesting bieden aan bewoners met een zorgindicatie en zorgverlening;
- e wijziging wordt toegepast voor uitbreiding van zorg- en woonzorgprojecten indien de zorgfunctie dit vereist, mits uitbreiding beperkt blijft tot ten hoogste 25 % van het gebouw; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies dat uitbreiding aansluit op de karakteristiek van het gebouw;
- f het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste 5 per gebouw;
- g wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.15 Waterbassins voor aquacultuur aansluitend aan het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen voor de bouw van waterbassins voor aquacultuur aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a het oppervlak van de waterbassins bedraagt per bedrijf ten hoogste 3 ha;
- b de hoogte van de andere bouwwerken voor aquacultuur, waaronder waterbassins en netten bedraagt ten hoogste 1 m gemeten vanaf het bestaande maaiveld;
- c wijziging wordt niet toegepast:
 - 1 binnen een afstand van 100 m rond woningen van derden;
 - 2 binnen een afstand van 100 m rond kernen, bebouwingsconcentraties of verblijfsrecreatieterreinen;
 - 3 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Natuur en/of natuurontwikkelingsgebieden;
- d wijziging wordt toegepast voor waterbassins die aansluiten op een bouwvlak;
- e voorzien wordt in een afschermd landschappelijke inpassing die bestaat uit een met gras begroeide omwalling direct rondom de waterbassins, met een hoogte die ten minste gelijk is aan de hoogte van de waterbassins;
- f wijziging wordt toegepast wanneer een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h wijziging wordt toegepast indien is gebleken dat er ter plaatse geen belangrijke zoetwatervoorraad in de ondergrond aanwezig is;
- i wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

3.7.16 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' een nieuw bouwvlak projecteren ten behoeve van een agrarisch bedrijf gecombineerd met een leerwerkproject in de landbouw en/of een zorg- of woonzorgproject in de landbouw, met in achtneming van het volgende:

- a de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 ha;
- b wijziging betrekking heeft op een volgens dit plan toelaatbaar, grondgebonden bedrijf, dat – exclusief intensieve veehouderij als neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak, intensieve tuinbouw of intensieve kwekerij in gebouwen als neventak en teeltondersteunende voorzieningen – volwaardig is;
- c van het agrarisch bedrijf dient een leerwerkproject in de landbouw en/of een zorg- of woonzorgproject in de landbouw deel uit te maken; onder een leerwerkproject in de landbouw wordt verstaan een praktijkopleiding in de landbouw gericht op een specifieke doelgroep die door deze opleiding de kans op werk vergroot; onder zorg- en woonzorgprojecten wordt verstaan het huisvesting bieden aan bewoners met een zorgindicatie en zorgverlening;
- d bij de toetsing van een volwaardig bedrijf, als bedoeld onder b, mag rekening worden gehouden met de inzet van meerdere deelnemers aan een leerwerkproject in de landbouw en/of zorg- of woonzorgproject in de landbouw;
- e indien gebleken is dat geen bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding '(-bw)' (zonder bedrijfswoning) opgenomen;
- f gewaarborgd dient te zijn dat gebouwen een beeldbepalend karakter hebben;
- g aangetoond moet zijn dat gedurende een periode van ten minste een half jaar geen of niet tijdig vrijkomende agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- h wijziging mag niet leiden tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur mede gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en de draagkracht hiervan;
- i het verzoek om wijziging wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige.

Artikel 4 Agrarisch - Open landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Open landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij rekening wordt gehouden met het open, onbebouwde karakter van het landschap;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt': tevens een bomenteelt;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 8': tevens een loonwerk-, aannemers- en kraanverhuurbedrijf dat is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen en apparatuur, met dien verstande dat het leveren van diensten aan andere dan agrarische bedrijven hieronder is begrepen, voor zover dit is aan te merken als een nevensgeschikt en niet zelfstandig bestanddeel van de bedrijfsvoering;
- d aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden en daarbij behorende voorzieningen;
- e bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, sloten en watergangen, natuurvriendelijke oevers, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwregels voor bouwvlakken

Op een bouwvlak is toegestaan:

- a gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b tenzij anders is aangeduid, is per bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan;

- c ter plaatste van bouwvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning' is buiten de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' geen bedrijfswoning toegestaan;
- d de afstand van gebouwen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m;
- e de afstand van gebouwen onderling, niet aaneengebouwd, bedraagt ten minste 1 m;
- f voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- g de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste 70 % per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven in bijlage 1 of elders anders is aangegeven;

met dien verstande dat een en ander slechts is toegestaan wanneer dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is.

4.2.2 *Bouwregels voor gronden buiten bouwvlakken*

Buiten een bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan:

- a kuilvoerplaten en sleufsilos, direct aansluitend aan bouwvlakken;
- b terreinafscheidingen.

4.2.3 *Hoogte, oppervlakte en inhoud*

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van bouwwerk bedraagt ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte/inhoud
1	bedrijfswoning	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	750 m ³
2	bijbehorende bouwwerken bij een woning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ²
3	gebouwen voor opslag van agrarische producten	8 m	12 m	zie lid 4.2.1 onder g
4	overige gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	zie lid 4.2.1 onder g
6	kassen bij wijze van neventak	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	2.000 m ² , tenzij anders is aangegeven in bijlage 1
7	gebouwen voor intensieve tuinbouw en/of intensieve kwekerij	zie maatvoerings-aanduiding	10 m	2.000 m ²
8	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 8'	8 m	12 m	zie lid 4.2.1 onder g
9	mestopslagruimten	4 m	6 m	2.500 m ²
10	silo		10 m	
11	terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw		1 m	
12	terreinafscheiding achter de voorgevel van het hoofdgebouw		2 m	
13	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Overschrijding bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 voor overschrijding van het bouwvlak met gebouwen en bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijking wordt verleend voor de bouw van een gebouw of een silo die grenst aan het bouwvlak, met een overschrijding van ten hoogste 15 % van het oppervlak van het bouwvlak, de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 15 m mogen worden overschreden;

- b. afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels;
- c. afwijking wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- d. afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.3.2 Tweede agrarische bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 onder b voor een tweede bedrijfswoning met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden en voor:
 - 1 een volwaardig agrarisch bedrijf dat werk en inkomen biedt aan minimaal twee volwaardige arbeidskrachten; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies aan een agrarisch deskundige;
 - 2 voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting in verband met de aard van de bedrijfsvoering daadwerkelijk en duurzaam ter plaatse noodzakelijk is; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies van een agrarisch deskundige;
 - 3 de afstand van de bedrijfswoning tot bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- b afwijking leidt niet tot strijdigheid met de milieuwetgeving.

4.3.3 Nieuwe Economische Draggers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw of uitbreiden van één bestaand gebouw ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a de oppervlakte van de NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 'Positieve lijst van Nieuwe Economische Draggers' genoemde omvang;
- b afwijking wordt slechts verleend indien de agrarische bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak niet onevenredig worden beperkt;
- c indien de oppervlakte gebouwen toeneemt met meer dan 20 %, of met meer dan 250 m², dient van dat meerdere ten minste eenzelfde oppervlak bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het agrarisch bedrijf of elders te worden gesloopt;
- d afwijking wordt verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.5.2.

4.3.4 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 voor het gebruik en/of bouwen van voorzieningen of het tijdelijk plaatsen van stacaravans en woonunits voor de huisvesting van de arbeidsmigranten, met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking wordt verleend voor ten hoogste 5 stacaravans of woonunits;
- b afwijking wordt verleend indien de huisvesting plaatsvindt op het bouwvlak;
- c afwijking wordt verleend voor tijdelijke huisvesting voor het eigen agrarisch bedrijf waarbij geldt dat ten hoogste huisvesting geboden mag worden aan één arbeidsmigrant per hectare bij het bedrijf behorende agrarische gronden;
- d de afwijking wordt buiten gebouwen uitsluitend verleend voor de plaatsing van verplaatsbare wooneenheden/woonunits en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 250 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- e in afwijking van het gestelde onder d mogen de stacaravans of woonunits buiten het seizoen blijven staan (niet gebruikt), mits voorzien is in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m;
- f de gezamenlijke oppervlakte – inclusief sanitair, keukenvoorzieningen, verblijfs- en slaapruidten – van alle bouwkundige voorzieningen in gebouwen, woonunits en stacaravans voor huisvesting van arbeidsmigranten bedraagt gezamenlijk ten hoogste 500 m²;

- g de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening of andere van toepassing zijnde regelgeving;
- h de afstand tussen nieuwbouw van bouwkundige voorzieningen voor arbeidsmigranten en de bedrijfswoning bedraagt ten minste 5 m;
- i afwijking wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- j als de oppervlakte gebouwen met meer dan 20 %, of meer dan 250 m² wordt vergroot, dient van dat meerdere ten minste eenzelfde oppervlak bestaande uit bedrijfsgebouwen behorend tot het agrarisch bedrijf of elders te worden gesloopt;
- k afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- l huisvesting dient te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) zoals deze gelden op het moment van ontvangst van de aanvraag.

4.3.5 Afstand tot bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 onder d voor een kleinere afstand dan 20 m, met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking wordt verleend indien de afstand meer bedraagt dan 10 m;
- b afwijking leidt niet tot aantasting van de verkeersveiligheid; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de wegbeheerder voor zover het wegen betreft van het Waterschap Zeeuwse Eilanden of de provincie Zeeland.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a opslag, anders dan opslag voor agrarische producten is buiten het bouwvlak, is ten hoogste tot 1,5 m toegestaan;
- b teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend op een bouwvlak toegestaan;
- c het gebruik van mestopslagruimten voor de handel is, anders dan voor het eigen agrarisch gebruik, niet toegestaan;
- d op gronden buiten het bouwvlak is de opslag van mest, niet zijnde tijdelijke mestopslag, niet toegestaan;
- e containervelden zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2 ha;
- f het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de lichtbronnen zijn bij belichting tussen zonsondergang en zonsopkomst niet zichtbaar buiten de kassen;
 - 2 de lichtuitstraling van de zijgevels is het gehele jaar door tussen zonsondergang en zonsopgang door middel van zijafscherming op 10 meter van de gevel met minimaal 95 % gereduceerd;
 - 3 de lichtuitstraling aan de bovenkant van de kassen is door middel van lichtdichte bovenafscherming in de donkerteperiode met ten minste 98 % gereduceerd, met dien verstande dat de bovenafscherming in de nacht minimaal 95 % van de oppervlakte van de kassen beslaat;
- g het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan;
- h het gebruik van de gronden voor een minicamping is niet toegestaan;
- i fruitteelt is ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, rond de woonkernen of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) niet toegestaan;
- j regenkappen en hagelnetten ten behoeve van de fruitteelt zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de hoogte van regenkappen en hagelnetten bedraagt maximaal 6 m;
 - 2 de folie of netten zijn per kalenderjaar maximaal 7 maanden aanwezig;
 - 3 de kleur van folie of netten is wit of grijs;
 - 4 de ondersteunende palen zijn jaarrond toegestaan;

- 5 zij-afscherming is ter plaatse van de toerit tot een perceel, voorzover geen landschappelijke inpassing aanwezig is, niet toegestaan;
- 6 voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing door middel van een beplantingsstrook met een breedte van 2 m, bestaande uit een 2-rijige beplanting met elzen, populieren of andere streekeigen opgaande loofhoutsoort, met een hoogte van minimaal 7 m;
- 7 de hoogtemaat van plantgoed ten behoeve van de landschappelijke inpassing bedraagt minimaal 1,2 m;
- k het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan, waaronder mede wordt verstaan detailhandel van in hoofdzaak eigen producten in gebouwen, is niet toegestaan ter plaatse van een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- l ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' gelden de volgende regels:
 - 1 opslag van goederen en grondstoffen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
 - 2 productieactiviteiten zijn niet toegestaan;
 - 3 assemblage- en of demontagewerkzaamheden zijn slechts toegestaan voor zover die een ondergeschikt bestanddeel van de bedrijfsvoering vormen;
- m het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' conform het gestelde in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien het perceel ingericht en in stand gehouden wordt overeenkomstig het Inrichtingsplan d.d. 14 mei 2013, opgenomen in Bijlage 3;
- n het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door derden terwijl er binnen het betreffende bouwvlak nog sprake is van een agrarische bedrijfsvoering, is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 het gebruik niet is toegestaan indien op een afstand van minder dan 50 m van de woning fruitgaarden zijn gelegen; deze bepaling is niet van toepassing indien – ter beperking van optredende drift tijdens bespuitingen van de fruitgaard – tussen de woning en de fruitgaarden een windhaag aanwezig is en in stand wordt gehouden die bestaat uit ten minste 2 bomenrijen;
- o het gebruik van gronden buiten een bouwvlak ten behoeve van paardenbakken is niet toegestaan tenzij artikel 21.2 wordt toegepast;
- p het gebruik van de gronden voor rotorbladen bevestigd aan een windturbine is toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.4 onder b voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boog- en tunnelkassen, buiten agrarische bouwvlakken, met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking is toegestaan voor:
 - 1 een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; waaronder wordt begrepen de economische haalbaarheid en economische noodzaak; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag advies van een agrarisch deskundige;
 - 2 teeltondersteunende voorzieningen die bedrijfseconomisch ondergeschikt zijn aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - 3 teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan agrarische bouwvlakken, waarbij regenkapten en hagelnetten niet in aansluiting op agrarische bouwvlakken hoeven te worden gerealiseerd;
- b afwijking wordt niet verleend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten';
- c afwijking voor boog- en tunnelkassen wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten, met een breedte van ten minste 5 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- d afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e de hoogte van boog- en tunnelkassen bedraagt ten hoogste 3,5 m;

- f de oppervlakte van de boog- en tunnelkassen bedraagt per bedrijf ten hoogste 1 ha;
- g afwijking leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.5.2 Nieuwe Economische Dragere (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 voor nevenfuncties naast de hoofdactiviteit van het agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:

- a tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.3.4 vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- b afwijking wordt verleend voor nevenfuncties naast de hoofdactiviteit zoals genoemd in bijlage 2 'Positieve lijst van Nieuwe Economische Dragere (NED's)' of voor nevenactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- c landbouw verwante of niet-agrarische activiteiten vinden plaats in de aanwezige gebouwen met inachtneming van de bedrijfsvloeroppervlaktemaat genoemd in bijlage 2 onder 'indicatieve maximale oppervlakte in m²';
- d de ruimte overeenkomstig ten hoogste de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlaktemaat vindt binnen de bestaande bebouwing in bouwkundige zin of enkele afzonderlijke ruimte(n) te vormen;
- e afwijking wordt verleend bij een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een agrarisch deskundige;
- f 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 mobiliteit;
 - 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;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- g nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Brandstof en Leiding - Leidingstrook;
- h functieverandering gaat samen met:
 - 1 een goede landschappelijke inpassing, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten ; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
 - 2 afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i afwijking wordt verleend voor een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een agrarisch deskundige;
- j afwijking wordt uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed;
- k afwijking wordt uitsluitend toegestaan indien de bestaande infrastructuur van kabels, leidingen, afvalwatervoorziening en wegen daarin voorzien;
- l de opslag van goederen ten behoeve van de NED is buiten gebouwen niet toegestaan;
- m nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamadoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- n medewerking aan de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.5.3 Minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.4 onder h voor het toevoegen van de functieaanduiding 'minicamping' en/of het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte voor een minicamping aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a afwijking wordt verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen, waarvan ten hoogste 20 % mag bestaan uit permanente standplaatsen met een maximum van 5;
- b afwijking wordt niet verleend voor permanente bewoning van kampeermiddelen;
- c de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d het totale oppervlak van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten bedraagt ten hoogste 100 m²;
- e sanitairgebouwen en/of recreatieruimten zijn uitsluitend direct grenzend aan het bouwvlak toegestaan;
- f afwijking wordt niet verleend:
 - 1 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Natuur;
 - 2 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Water - Deltawater;
 - 3 binnen een afstand van 100 m van de plangrens rond de kernen en verblijfsrecreatierreinen;
- g voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- h afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- i afwijking wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- j afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van een bouwvlak wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuvoorschriften en/of andere wettelijke bepalingen;
- c wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

4.6.2 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor vergroting van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a de gezamenlijke oppervlakte van bouwvlakken bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1,5 ha;
- b wijziging is noodzakelijk voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf of voor de toepassing van milieuvoorschriften en/of andere wettelijke bepalingen; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van een agrarisch deskundige;
- c wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
- d wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- e wijziging wordt slechts toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.6.3 Nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor het realiseren van een nieuw bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast voor het oplossen van ruimtelijke knelgevallen in verband met ruimtegebruik en/of milieuhinder;
- b wijziging is uitsluitend toegestaan voor gronden aan wegen waaraan reeds bouwvlakken zijn opgenomen; wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 7';
- c wijziging wordt toegepast indien is aangetoond binnen een half jaar geen of niet tijdig vrijkomende agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- d wijziging wordt toegepast:
 - 1 op een afstand van ten minste 100 m rond de kernen;
 - 2 op een afstand van ten minste 100 m binnen de in het buitengebied gelegen bebouwingsconcentraties en/of buurtschappen;
 - 3 op een afstand van ten minste 100 m van natuurgebieden en/of natuurontwikkelingsgebieden;
 - 4 buiten de geluidszone - industrie;
 - 5 ter plaatse van gronden waar de geluidsbelasting ingevolge wegverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 48 dB;
- e wijziging is ter plaatse van bergingsgebieden voor oppervlaktewater en hydrologische buffers niet toegestaan;
- f de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- g de afstand van een bouwvlak tot de openbare weg bedraagt ten hoogste 50 m;
- h wijziging heeft betrekking op een volwaardig grondgebonden bedrijf, zoals bedoeld onder lid 3.1;
- i een nieuw bouwvlak is toegestaan voor het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf, mits is aangetoond dat zowel het bestaande, als het nieuwe bedrijf, beiden volwaardige agrarische bedrijven zijn; alvorens de wijziging toe te passen te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
- j wijziging is noodzakelijk voor toepassing van milieuvoorschriften en/of andere wettelijke bepalingen en voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- k wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- l afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- m wijziging wordt toegepast indien een bijdrage wordt geleverd aan de feitelijke sanering van agrarische opstallen elders, waarbij een agrarisch bouwvlak elders vervalst;
- n wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een agrarisch deskundige;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.6.4 Verbetering waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemmingen Water voor verbetering van de waterhuishouding, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is toegestaan voor realisering van waterlopen ten zuiden van de kern Wemeldinge in de richting van de Oosterschelde;
- b. wijziging is toegestaan voor waterberging in het kader van gebiedsgerichte aanpak;

- c. wijziging is toegestaan voor de waterberging in de omgeving van Bedrijventerrein Smokkelhoek en de kern Schore;
- d. wijziging past in een plan dat door het waterschap is opgesteld;
- e. wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden.

4.6.5 Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast voor uitbreiding van natuurgebieden, gericht op het vergroten van natuurgebieden of het realiseren van een verbindingszone tussen de bedoelde natuurgebieden;
- b wijziging wordt toegepast naar aanleiding van veranderingen in het natuurbeleid;
- c het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel de eigenaar en gebruiker schriftelijk hebben ingestemd met de natuurontwikkeling;
- d wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.6.6 Woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b wijziging wordt toegepast wanneer het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
- c wijziging wordt toegepast voor ten hoogste 1 woning; een extra woning is toegestaan wanneer dit noodzakelijk is voor het behoud van relatief oorspronkelijke gebouwen, dan wel voor vervanging van sterk detonerende gebouwen met een woning van hoogwaardige architectuur en met een inhoud van ten minste 750 m³;
- d in het wijzigingsplan wordt voor de gronden met de bestemming Wonen tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen;
- e wijziging wordt toegepast wanneer het woonperceel direct aan de bestemming Verkeer wordt geprojecteerd;
- f wijziging leidt niet tot aanpassing van het bestaande stratenpatroon;
- g wijziging leidt niet tot het projecteren van een nieuw agrarisch bouwvlak;
- h wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

4.6.7 Nieuw landgoed

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van een bouwvlak wijzigen in de bestemmingen Wonen, Bos en Natuur voor vestiging van een landgoed, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging is niet toegestaan in de Willem-Annapolder, de zone tussen de Kapelse Moer en Kapelle, de Stelhoek;
- b de oppervlakte bedraagt minimaal 1,5 ha bos of natuur, waarvan minimaal 80 % openbaar toegankelijk is;
- c het landgoedwonen lost een bestaand ruimtelijk kwaliteitsprobleem op of heeft een duidelijke toegevoegde waarde voor natuur, landschap en/of recreatieve gebruiksmogelijkheden;
- d wijziging wordt toegepast voor ten hoogste één hoofdgebouw met een inhoud van maximaal 4.500 m³, bij een landgoedoppervlakte van minimaal 5 ha; bij een grotere of kleinere oppervlakte van het landgoed neemt de maximale inhoudsmaat van de bebouwing evenredig toe of af;
- e maximaal 3 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden;

- f wijziging wordt toegepast voor ten hoogste twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m²;
- g wijziging wordt toegepast als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.6.8 Wonen in (historische) buitenplaatsen of beeldbepalende boerderijen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wijzigen in de bestemmingen Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a wijziging wordt toegepast indien bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een (historische) buitenplaats;
- b wijziging wordt toegepast indien onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle boerderij;
- c wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat het historische karakter en uiterlijk van het beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle karakter behouden blijft;
- d wijziging wordt toegepast indien het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
- e wijziging wordt toegepast voor ten hoogste 3 woningen, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van het genoemde karakter;
- f wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.6.9 Zorg- en woonprojecten in (historische) buitenplaatsen of beeldbepalende boerderijen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wijzigen in de bestemmingen Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging wordt toegepast indien bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een (historische) buitenplaats;
- b. wijziging wordt toegepast indien onderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle boerderij;
- c. wijziging wordt toegepast indien is aangetoond dat het historische karakter en uiterlijk van het beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle karakter behouden blijft;
- d. onder zorg- en woonzorgprojecten wordt verstaan het huisvesting bieden aan bewoners met een zorgindicatie en zorgverlening;
- e. wijziging wordt toegepast voor uitbreiding van zorg- en woonzorgprojecten indien de zorgfunctie dit vereist, mits uitbreiding beperkt blijft tot ten hoogste 25 % van het gebouw; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies dat uitbreiding aansluit op de karakteristiek van het gebouw;
- f. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste 5 per gebouw;
- g. wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 3 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.6.10 Waterbassins voor aquacultuur aansluitend aan het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Open landschap' wijzigen voor de bouw van waterbassins voor aquacultuur aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a het oppervlak van de waterbassins bedraagt per bedrijf ten hoogste 3 ha;
- b de hoogte van de andere bouwwerken voor aquacultuur, waaronder waterbassins en netten bedraagt ten hoogste 1 m gemeten vanaf het bestaande maaiveld;
- c wijziging wordt niet toegepast:
 - 1 binnen een afstand van 100 m rond woningen van derden;
 - 2 binnen een afstand van 100 m rond kernen, bebouwingsconcentraties of verblijfsrecreatieterreinen;
 - 3 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Natuur en/of natuurontwikkelingsgebieden;
- d wijziging wordt toegepast voor waterbassins die aansluiten op een bouwvlak;
- e voorzien wordt in een afschermd landschappelijke inpassing die bestaat uit een met gras begroeide omwalling direct rondom de waterbassins, met een hoogte die ten minste gelijk is aan de hoogte van de waterbassins;
- f wijziging wordt toegepast wanneer een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h wijziging wordt toegepast indien is gebleken dat er ter plaatse geen belangrijke zoetwatervoorraad in de ondergrond aanwezig is;
- i wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige versnippering van de agrarische gronden;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos;
- b extensief recreatief medegebruik;
- c geluidsafschermende voorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e plantsoen;
- f speelvoorzieningen;
- g wandel- en fietspaden;
- h water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte /inhoud
1	terreinafscheiding grenzend aan openbaar gebied		2 m	
2	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bermen, bermsloten, natuurvriendelijke oevers;
- b wegen, fiets- en voetpaden;
- c ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom': een monumentale boom;
- d ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg': een spoorweg;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1': een verkeersdepot, opslag van bestratings- en andere wegenbouwmaterialen, opslag van zand en grond, uitvalsbasis voor overheidsdiensten en een tussenstation voor materieel en materiaal t.b.v. het onderhoud van wegen;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2': een verkeersondersteuningspunt;
- g aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden en daarbij behorende voorzieningen;
- h bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, sloten en watergangen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidsafschermende voorzieningen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Op deze gronden zijn bouwwerken toegestaan.

6.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte /inhoud
1	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1'		8 m	zie bijlage 1
1A	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2'		4 m	zie bijlage 1
2	gebouwen op andere locaties		4 m	15 m ³
3	bouwwerken (bushokjes)		3 m	9 m ²
4	terreinafscheidingen		2 m	
5	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bij de bestemming behorende voorzieningen.		10 m	
6	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt tevens de volgende regel:

- a het gebruik van de gronden voor rotorbladen van windturbines is toegestaan.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bruggen;
- b natuurvriendelijke oevers;
- c oevers;
- d wateraanvoer en -afvoer;
- e waterberging;
- f water voor de waterhuishouding;
- g watergebonden recreatie;
- h vaarwegen voor de beroeps- en recreatievaart.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Op deze gronden zijn bouwwerken toegestaan.

7.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte /inhoud
1	bedrijfsgebouwen	4 m	6 m	25 m ²
2	remwerken		6 m	
3	terreinafscheidingen		2 m	
4	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a het gebruik van bedrijfsgebouwen voor wonen en/of recreatiewoning is niet toegestaan;
- b bedrijfsgebouwen staan ten dienste van de voor het waterbeheer gerelateerde activiteiten;
- c het gebruik van de gronden voor rotorbladen bevestigd aan een windturbine is toegestaan.

Artikel 8 Waterstaat

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de waterkering en de waterbeheersing door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen voor de waterkering, alsmede voor:
 - 1 wegen;
 - 2 fietspaden;
 - 3 voetpaden;
 - 4 parkeerplaatsen;
 - 5 waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens één windturbine per bouwvlak.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Op deze gronden zijn bouwwerken toegestaan.

8.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte /inhoud
1	bedrijfsgebouwen Kanaalweg			1.300 m ²
1A	bedrijfsgebouwen Schoorse Zeedijk			150 m ²
1B	de ashoogte van een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2'		70 m (ashoogte)	
2	overige bouwwerken		10 m	25 m ²
3	terreinafscheidingen		2 m	
4	remmingswerken		6 m	
5	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding		10 m	100 m ²
6	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a het gebruik van de gronden voor rotorbladen bevestigd aan een windturbine is toegestaan.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- d het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- e het dempen van aanwezige waterlopen;
- f het vellen of rooien van struiken of bomen.

8.4.2 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Het verbod van lid 8.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 8.1 genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

8.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de dijk en/of waterkering.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Bestemmingen Natuur en Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waterstaat wijzigen in de bestemming Natuur of bestemming Water voor het aanpassen van de onderlinge begrenzingen van de genoemde bestemmingen aan de zich wijzigende diepten van het water.

8.6 Voorwaardelijke verplichting

In aanvulling op en met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 Waarde - Archeologie 4 dan wel artikel 14 Waarde - Archeologie 5 dan wel artikel 15 Waarde - Archeologie 6 geldt het volgende:

- a Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 8.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving, voor zover de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking dan wel instandhouding van waterstaatkundige voorzieningen nadelige gevolgen kunnen hebben voor in de grondbodem aanwezige archeologische waarden, zonder dat aangetoond is dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate worden veilig gesteld.

Artikel 9 Waterstaat - Beschermd dijken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermd dijken' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel van de daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede voor:

- a wegen;
- b fietspaden;
- c voetpaden;
- d parkeerplaatsen;
- e waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f grondgebonden agrarisch gebruik;
- g groenvoorzieningen;
- h verkeersdoeleinden, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan alsmede een verbindingsweg op de gronden met de aanduiding 'ontsluiting'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Op deze gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

9.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

	Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte /inhoud
1	terreinafscheidingen		2 m	
2	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

- a Het is verboden op de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
- 1 het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - 2 het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 3 het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
 - 4 het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 5 het dempen van aanwezige waterlopen;
 - 6 het vellen of rooien van struiken of bomen.

9.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d aanleg van de verbindingsweg op de gronden met de aanduiding 'ontsluiting'.

9.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 9.1 genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

9.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de dijk en/of waterkering, zoals genoemd in lid 9.3.3.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Bestemmingen Natuur en Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming onderling wijzigen in de bestemmingen Natuur en Water voor het aanpassen van de onderlinge begrenzingen van de genoemde bestemmingen aan de zich wijzigende diepten van het water.

Artikel 10 Leiding - Brandstof

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een kerosineleiding.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 10.1 bedoeld, slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- b ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – slechts worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 10.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

10.3.2 Advisering over de afwijking

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en), tevens wordt indien van toepassing advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in lid 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- e het vellen of rooien van struiken of bomen;
- f het beplanten van gronden met struiken of bomen;
- g het afbranden van de vegetatie;
- h het opslaan van goederen.

10.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 10.1 genoemde leidingen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

10.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s).

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding van:

- a 20 inch en maximaal 80 bar (vastgestelde bedrijfsdruk: 66,2 bar);
 - b 4 inch en maximaal 50 bar (vastgestelde bedrijfsdruk: 40 bar);
- alsmede voor:
- c een propeenleiding van 6 inch en maximaal 60 bar, met een veiligheidsgebied van 80 m aan weerszijden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 11.1 bedoeld, slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- b en behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – slechts worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 10.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

11.3.2 Advisering over de afwijking

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en), tevens wordt indien van toepassing advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- e het vellen of rooien van struiken of bomen;
- f het beplanten van gronden met struiken of bomen;
- g het afbranden van de vegetatie;
- h het opslaan van goederen.

11.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 11.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 11.1 genoemde leidingen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

11.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s).

Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV, met een beschermingszone van 30 m aan weerszijden van de hartlijn;
- b een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 380 kV, met een beschermingszone van 36 m aan weerszijden van de hartlijn.

12.2 Bouwregels

12.2.1 *Bouwregels voor de dubbelbestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid, gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en de bouwhoogte niet wordt verhoogd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

12.3.2 *Advisering over de afwijking*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op de in lid 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d het vellen of rooien van struiken of bomen;
- e het beplanten van gronden met struiken of bomen;
- f het afbranden van de vegetatie.

12.4.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 12.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 12.1 genoemde aanwezige verbindingen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

12.4.4 Advisering voor een omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de vorm van gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

13.2 Bouwregels

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

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1 de aanvrager van de omgevingsvergunning 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;
 - 2 de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen of rooien van bos waarbij stobben worden verwijderd;
- e het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

13.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 5

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de vorm van gronden met een gematigde archeologische verwachtingswaarde.

14.2 Bouwregels

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

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1 de aanvrager van de omgevingsvergunning 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;
 - 2 de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen of rooien van bos waarbij stobben worden verwijderd;
- e het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

14.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 6

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de vorm van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde.

15.2 Bouwregels

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

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

- 1 de aanvrager van de omgevingsvergunning 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;
 - 2 de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
- 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen of rooien van bos waarbij stobben worden verwijderd;
- e het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

15.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- b een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede bestemd voor waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' prevaleren boven de regels die gelden ingevolge de andere daar voorkomende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

met dien verstande dat:

- b ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b het belang van de waterstaatkundige functie wordt door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad.

3

ALGEMENE REGELS

Artikel 17 Anti dubbeltelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privégebruik maximaal 15 m en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- d voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3 m;
- e andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

18.2 Radarverstoringsgebied

18.2.1 Verbod

Binnen het gehele plangebied geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 113 m boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

18.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 onder de voorwaarde:

- a dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- b voorafgaand aan het verlenen van de afwijking positief advies is verkregen van de Minister van Defensie.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning 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 afstands-, hoogte-, inhouds- en

oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- 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 in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 vrijwaringszone - windturbine

20.1.1 Aanduidingsregels

- a op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbine' is wiekoverslag van de windturbine toegestaan, alsmede:
- 1 opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines, met dien verstande dat artikel 3.1 sub b uit bestemmingsplan 'Windpark Landmanslust' (identificatienummer NL.IMRO.0678.buitengebiedHZ006-VAST) en artikel 20.1.1 sub a gezamenlijk toestemming geven voor maximaal 1 opstelplaats per windturbine met een maximale oppervlakte van 2.400 m² per opstelplaats;
 - 2 inkoopstations;
 - 3 toegangs- en onderhoudswegen;
 - 4 kabels en leidingen, niet zijnde hoogspanningsleidingen;
 - 5 (overige) voorzieningen ten behoeve van het windturbinepark;
 - 6 bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.1.2 Bouwregels inkoopstation

Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van inkoopstations gelden de volgende regels:

- a er is op grond van artikel 3.2.2 uit bestemmingsplan 'Windpark Landmanslust' (identificatienummer NL.IMRO.0678.buitengebiedHZ006-VAST) en artikel 20.1.1 maximaal 1 inkoopstation per windturbine toegestaan, waarvoor geldt:
- 1 de maximale bouwhoogte van een inkoopstation bedraagt 4 m;
 - 2 de maximale oppervlakte per inkoopstation bedraagt 40 m².

20.1.3 Bouwverbod

Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbine' mogen geen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming.

20.2 Veiligheidszone - windturbine

Op gronden met de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' zijn:

- a beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- b kwetsbare objecten niet toegestaan, tenzij de windturbine deel uitmaakt van de inrichting waar ook het kwetsbare object deel van uit maakt.

20.3 Overige zone - parkinfrastructuur

Op de gronden met de aanduiding overige zone - parkinfrastructuur zijn toegangs- en onderhoudswegen ten behoeve van de windturbines toegestaan, alsmede:

- a kabels en leidingen, niet zijnde hoogspanningsleidingen;
- b bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen zoals bermsloten, bruggen en duikers;

Voor de toegangs- en onderhoudswegen gelden de volgende regels:

- a de maximale breedte van een toegangsweg is 5 meter met uitzondering van kruisingen met andere wegen en bochten;
- b er wordt maximaal één toegangsweg per windturbine aangelegd;
- c agrarisch medegebruik van toegangs- en onderhoudswegen is toegestaan.

20.4 Vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding te vervallen

Ter plaatse van de 'Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding te vervallen' komt de onderliggende (dubbel)bestemming of aanduiding ten behoeve van een bovengrondse solo 150 kV- en solo 380 kV- hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen te vervallen vanaf het moment dat de hoogspanningsverbindingen, als bedoeld in Artikel 5 en Artikel 6 uit het inpassingsplan 'Zuid-West 380 kV west' (identificatienummer NL.IMRO.0000.EZip15ZW380west-3002) in gebruik zijn genomen. De andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en) en/of aanduiding(en) blijven onverkort van toepassing.

20.5 Vrijwaringszone - dijk

20.5.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor de bescherming van de waterkering.

20.5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a op de gronden mogen voor de in lid 20.5.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b de hoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- c voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldende (bouw)regels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.5.2 onder c, met in achtneming van de volgende regels:

- a bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenoemde bouwactiviteiten in het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

20.6 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' wijzigen door het toekennen van bouwvlakken uitsluitend voor de bouw van waterbassins voor aquacultuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a de hoogte van de waterbassins bedraagt ten hoogste 1 m gemeten vanaf het bestaande maaiveld;
- b wijziging wordt niet toegepast:
 - 1 binnen een afstand van 100 m rond kernen, bebouwingsconcentraties of verblijfsrecreatierterreinen;
 - 2 binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Natuur en/of natuurontwikkelingsgebieden;
 - 3 wijziging voor een nieuw bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien aangetoond is dat de agrarische gebouwen ten zuiden van de Langeweg, gelegen binnen het wijzigingsgebied, niet beschikbaar komen als agrarisch bedrijfscomplex voor aquacultuur; in dat geval is ten hoogste één nieuw bouwvlak ten noorden van de Langeweg toegestaan en ten hoogte één nieuw bouwvlak aan de zuidzijde van de Langeweg; de oppervlakte van een bouwvlak mag ten hoogste 1 ha bedragen; indien wijziging is of wordt toegepast voor meer dan 50 % van het wijzigingsgebied, zijn geen nieuwe bouwvlakken meer toegestaan zonder dat het bestaande bouwvlak ook als agrarisch bedrijfscomplex voor aquacultuur wordt benut;

- c wijziging wordt toegepast voor waterbassins die aansluiten op een bouwvlak;
- d er wordt een landschapsvisie opgesteld, waarin onder andere wordt voorzien in een afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een met gras begroeide omwalling direct rondom de bassins, met een hoogte die ten minste gelijk is aan de hoogte van de bassins;
- e wijziging wordt toegepast wanneer een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de landschapsvisie en de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten, de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m;
- f wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- g wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 onevenredige en versnippering van de agrarische gronden; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van een agrarisch deskundige;
 - 3 negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van het waterschap;
 - 4 onevenredige schade aan infrastructuur; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van artikelen 3 t/m 16 reeds afwijking kan worden verleend – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
- b overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10 % worden vergroot;
- c afwijking wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d voor de bouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een maximale bouwhoogte van ten hoogste 3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de bestemming Waarden - Archeologie de bouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² is toegestaan.

21.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3.4 of 4.4 voor:

- a het aanleggen en in samenhang daarmee plaatsen van omheiningen voor een hobbymatig te gebruiken paardenbak in aansluiting op een bijbehorend agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen, Bedrijf, Detailhandel of Horeca;
- b indien sprake is van aansluiting op een bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf, Detailhandel of Horeca wordt afwijking uitsluitend verleend indien hier daadwerkelijk sprake is van bewoning door de gebruiker(s) van de paardenbak;
- c de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 600 m²;
- d de afstand van een paardenbak tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- e het gebruik van verlichting of een geluidsinstallatie is niet toegestaan;
- f afwijking wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van de paardenbak, bestaande uit een dichte rij met streekeigen bomen en of struiken;
- g afwijking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10 % worden vergroot.

22.2 Verkeer, Groen en Water

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingen wijzigen in de bestemmingen Verkeer, Groen en Water, met inachtneming van de volgende:

- a wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- b wijziging wordt toegepast nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

22.3 Waarde archeologie

22.3.1 Wijziging ten behoeve van de verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken de van bestemming Waarde – Archeologie 4 t/m 6 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, met inachtneming van de volgende regels:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

22.3.2 Wijziging voor verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

22.3.3 Wijziging voor verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd en op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

22.4 Zendmasten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de plaatsing van zendmasten met inachtneming van de volgende regels:

- a de hoogte van een zendmast mag niet meer bedragen dan strikt noodzakelijk en in ieder geval niet meer dan 40 m;
- b aangetoond dient te zijn dat het niet mogelijk is gebruik te maken van bestaande zendmasten/ zendlocaties;
- c de afstand tot de Oosterschelde en tot de Kapelse Moer moet ten minste 400 m bedragen;

- d zendmasten zijn niet toegestaan in de bestemming Agrarisch - Parklandschap en Natuur;
- e zendmasten zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1 langs een rijksweg bij een viaduct of vergelijkbaar knooppunt van wegen of andere infrastructuur (bestemming Verkeer);
 - 2 op windturbines (bestemming Windturbinepark) en hoogspanningsmasten (bestemming Leiding – Leidingstrook en Leiding - Hoogspanningsleiding);
 - 3 wijziging mag niet leiden tot aantasting van verkeersveiligheid en de veiligheid op (Rijks)vaarwegen;
- f burgemeester en wethouders winnen schriftelijk advies in bij de beheerder van de vaarwegen omtrent de onder e opgenomen voorwaarde.

22.5 Woonpercelen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch (artikel 3 en 4) wijzigen ten behoeve van een betere situering van een burgerwoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a privaatrechtelijk dient te zijn vastgelegd dat de oorspronkelijke woning wordt afgebroken na realisering van de nieuwe woning;
- b de verplaatsing van de bestaande burgerwoning door nieuwbouw van de burgerwoning is toegestaan over een afstand van ten hoogste 25 m;
- c de oppervlakte van het bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gesitueerd, mag ten hoogste 750 m² bedragen;
- d er dient sprake te zijn van een verbetering van de stedenbouwkundige situatie; in ieder geval dient de ligging van de rooilijn voor de nieuwe woning te worden afgestemd op de rooilijnen van bestaande woningen langs de betreffende weg;
- e de nieuwe woning dient gekenmerkt te worden door een hoogwaardige architectuur;
- f wijziging leidt niet tot aanpassing van het bestaande stratenpatroon;
- g wijziging leidt niet tot:
 - 1 onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2 milieuhygiënische belemmeringen.

4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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 teniet gegaan;
- b het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10 %;
- c dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan Dijkversterking'.

Bijlage(n)



BIJLAGE: OVERZICHT BEDRIJFSVLOEROPPERVLAKTE



BIJLAGE: POSITIEVE LIJST VAN NIEUWE ECONOMISCHE DRAGERS



BIJLAGE: INRICHTINGSPLAN LOONBEDRIJF NIJSSEN

IV

BIJLAGE: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

