



~~Goedgekeurd~~
~~Ged. goedgekeurd~~
~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Zeeland
van 05-02-2008 20
nr. 08003553/11 dir. RMW
voor dezen,
de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

bja [handwritten signature]

Goedkeuring is onthouden aan:
~~een deel~~ van de plan-
enkele delen kaart(en)
~~een deel~~ van de voor-
enkele delen schriften
zoals in rood aangegeven

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 26 juni 2007

[Handwritten signature], voorzitter

[Handwritten signature], griffier



Rothlitz van Doorn 't Hooft



Architecten
Eindhoven



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Borsele
Bestemmingsplan "Borsels Buiten"

projectnummer
datum

852132
13 februari 2007

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

1 maart 2005
13 februari 2007
26 juni 2007

INHOUDSOPGAVE

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekte bouwvergunning	14
Artikel 4	Bestaande bouwwerken, afstanden en andere maten	15
Artikel 5	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	16
Artikel 6	Gecombineerde bestemmingen	34
Artikel 7	Algemene procedureregels	35
 PARAGRAAF II	 BESTEMMINGSBEPALINGEN	 36
Artikel 8	Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)	36
Artikel 9	Flexibiliteitsbepalingen deelgebied I - De Poel	40
Artikel 10	Flexibiliteitsbepalingen deelgebied II - Kleinschalige nieuwlandpolders	51
Artikel 11	Flexibiliteitsbepalingen deelgebied III - Herverkavelde oudlandpolders	62
Artikel 12	Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit (AF)	73
Artikel 13	Flexibiliteitsbepalingen deelgebied IV - Grootchalige polders	78
Artikel 14	Aanlegvergunningen in de gebruikruimte	89
Artikel 15	Buitendijks natuurgebied (BN)	91
Artikel 16	Buitendijks gebied met waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde (BWN)	92
Artikel 17	Binnendijks natuurgebied (N)	93
Artikel 18	Multifunctioneel groengebied	95
Artikel 19	Waardevolle dijk	96
Artikel 20	Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie	97
Artikel 21	Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde (ALN)	98
Artikel 22	Landgoederen (LG)	99
Artikel 23	Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)	101
Artikel 24	Cultuurmonument (CM)	104
Artikel 25	Molenbiotop (dubbelbestemming)	106
Artikel 26	Aanlegvergunningen in het raamwerk	108
Artikel 27	Woondoeleinden	111
Artikel 28	Maatschappelijke doeleinden (M)	117
Artikel 29	Bedrijfsdoeleinden	118
Artikel 30	Recreatieve doeleinden (R)	122
Artikel 31	Verkeersdoeleinden	125
Artikel 32	Water	126
Artikel 33	Waterlopen	127
Artikel 34	Leidingen (dubbelbestemming)	128
Artikel 35	Buisleidingenstrook (dubbelbestemming)	130
Artikel 36	Differentiatie "zone aanleg groengebied"	132
Artikel 37	Differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties"	133

PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	134
Artikel 38	Algemene Vrijstellingen	134
Artikel 39	Algemene Wijzigingsbevoegdheid	135
Artikel 40	Hoogte van bouwwerken	136
Artikel 41	Nadere eisen	137
Artikel 42	Bepalingen ten aanzien van het bouwen langs wegen en in een geluidszone	138
Artikel 43	Gebruiksbepalingen	139
Artikel 44	Overgangsbepalingen	141
Artikel 45	Strafbaarheid van overtredingen	142
Artikel 46	Slotbepaling	143

Bijlagen:

1. Toetsingscriteria bij de flexibiliteitsbepalingen
2. Tabel overzicht bedrijvigheid
3. Positieve lijst Nieuwe Economische Dragers (NED)
4. Lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen
5. Voorschriftenkaarten:
Voorschriftenkaart 1: Optisch vrij veld
Voorschriftenkaart 2: Geluidsniveaukaart

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:** bestemmingsplan "Borsels Buiten";
2. **plankaart:** de bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en de in het plan gelegen agrarische bedrijven, bijzondere agrarische bedrijven, semi-agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, burgerwoningen en woonzorgboerderijen zijn aangegeven;
3. **afgewerkt maaiveld:** de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
4. **agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen of (veredelen) van gewassen en/of het houden of fokken van dieren. Hieronder worden de volgende typen bedrijven begrepen:
 - grondgebonden agrarische bedrijven (32);
 - glastuinbouwbedrijven (31);
 - niet-grondgebonden agrarische bedrijven (53);
5. **agrarisch bouwblok:** een op de plankaart aangegeven aaneengesloten stuk grond waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing ten behoeve van één (bijzonder) agrarisch bedrijf is toegestaan;
6. **agrarische herberg:** een aan het plattelandstoerisme gerelateerde inrichting bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies met eventuele maaltijd;
7. **ander bouwwerk:** een bouwwerk geen gebouw zijnde;
8. **archeologisch deskundige:** een provinciaal archeoloog of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek of een ander door het college aan te wijzen archeologisch deskundige;
9. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
10. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

11. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
12. **bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
13. **bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw, die dient voor de huisvesting van een huishouden wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw, noodzakelijk is;
14. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorend bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
15. **bestaand:**
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
16. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
17. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
18. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen en gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
19. **bijzonder agrarisch bedrijf:** een aan het agrarisch buitengebied gelieerd bedrijf, nader te onderscheiden in:
 - a. **agrarisch hulp- en nevenbedrijf:**
een niet-industrieel bedrijf gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, bewerken en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
 - b. **agrarisch loonbedrijf:**
een niet-industrieel bedrijf dat met behulp van verplaatsbare landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;

20. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
21. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
22. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. **burgerwoning:** een niet tot enig (agrarisch) bedrijf behorende woning, die dient als verblijf voor de huisvesting van een huishouden;
24. **cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
25. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
26. **dunne mest:** mest die verpompbaar is en die bestaat uit faeces of urine van landbouwhuisdieren, al dan niet vermengd met mors-, spoel-, reinigings- of regenwater;
27. **escortbedrijf:** een natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
28. **extensieve dagrecreatie:** die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard;
29. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
30. **geomorfologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied;
31. **glastuinbouwbedrijf:** een agrarisch bedrijf waarvan de productie overwegend plaatsvindt in kassen;
32. **grondgebonden agrarische bedrijven:**
 - a. akkerbouw, fruitteelt en tuinbouw, waaronder bloem- en boomkwekerij: het telen (of veredelen) van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal daarbij inbegrepen);

- b. veeteeltbedrijf: een agrarisch bedrijf dat zich toelegt op het houden van vee, waarbij de weidegang van essentieel belang is;
 - c. paardenfokkerij: het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en/of het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij, waarbij de weidegang van essentieel belang is;
 - d. grondgebonden aquacultuurbedrijf: een agrarisch bedrijf dat zich toelegt op de teelt van (zout)watergebonden organismen en zouttolerante gewassen, waarbij de grond als productiefactor wordt gebruikt;
33. **horecabedrijf**: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodaties en niet zijnde het verstrekken van logies en/of een discotheek/bar/dancing;
34. **houtteelt**: de aanplant van bomen op agrarische gronden ten behoeve van de houtteelt, waarvoor op basis van de Beschikking vrijstelling meldings- en herplantplicht van de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ontheffing is verkregen van de meldings- en herplantplicht;
35. **kampeermiddel**: tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel 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 vereist is, 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 nachtverblijf;
36. **kampeerterrein**: terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en zoals blijkt uit die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
37. **kampeerterrein ten behoeve van seizoensgebonden arbeidskrachten**: een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van het nachtverblijf van het tijdelijk onderbrengen van seizoensgebonden arbeidskrachten;
38. **kassen**: bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen;
39. **kleinschalig kampeerterrein**: terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en zoals blijkt uit die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

40. **kleinschalige plattelandshoreca**: een aan het plattelandstoerisme gerelateerde inrichting van geringe omvang bestemd voor het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken, eventueel in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; verblijfsrecreatieve voorzieningen hieronder niet begrepen;
41. **koffie- en theeschenkerij**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren;
42. **landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**: een door het college aan te wijzen onafhankelijk deskundig adviesbureau op het gebied van landschap en natuur;
43. **landschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
44. **leidingbelang**: de belangen vanuit een oogpunt van een ongestoorde nuts- en energievoorziening en de veiligheid met betrekking tot de leiding;
45. **logies met ontbijt**: het verhuren van één of meerdere kamers in een woning en het aanbieden van een ontbijt, waarbij de woonfunctie in overwegende mate in stand blijft;
46. **manege**: een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het stallen van paarden en pony's, kleinschalige horeca-activiteiten, verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;
47. **mestbassin**: een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal (bijvoorbeeld mestsilo, mestzak);
48. **mestplaat**: een opslagplaats bestemd en geschikt voor het bewaren van vaste meststoffen;
49. **milieudeskundige**: een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van milieu;
50. **molendeskundige**: een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens;
51. **N.A.P.**: Nieuw Amsterdams Peil;

52. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
53. **niet-grondgebonden agrarische bedrijven:**
- a. **intensieve veehouderij:**
een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel dat zich toelegt op het houden of mesten van melkvee en/of slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang (zoals een kalvermestery, kippenfarm, varkensfokkerij en -mestery);
 - b. **intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen:**
een agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen in gebouwen, niet vervaardigd van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, zoals een champignonkwekerij, witlofkwekerij.
 - c. **niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf:**
een niet aan de grondgebonden bedrijf of bedrijfsonderdeel dat zich toelegt op teelt van (zout)watergebonden organismen en zouttolerante gewassen, waaronder begrepen vis, zagers, schaal- en schelpdieren en andere aquatische producten;
54. **nieuwvestiging agrarisch bedrijf:** de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwblok als gevolg van de oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf, de splitsing van een bestaand agrarisch bedrijf of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf;
55. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut):** voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes etc.;
56. **paardenhouderij:** een bedrijf dat is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden, niet zijnde een paardenfokkerij;
57. **plattelandstoerisme:** alle vormen van kleinschalige recreatie en toerisme (met de nadruk op dagtoerisme en klein verblijfstoeerisme), die plaatsvinden op en gebonden zijn aan het platteland;
58. **perceelsgrens:** de eigendomsgrens van een perceel;
59. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
60. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

61. **raamprostitutie:** een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
62. **restaurant:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
63. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:**
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.
64. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden weergegeven;
65. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
66. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
67. **semi-agrarisch bedrijf:** een bedrijf gericht op de handel in bloemen en planten en/of de bewaring van en/of sportbeoefening met dieren, zoals een tuincentrum, hoveniersbedrijf, hondenkennel en -africhtstation, dierenasiel en -pension, paardenhouderij, manege;
68. **shed:** een (open) constructie ten behoeve van de huisvesting van nertsen;
69. **siertuin:** een tuin met sierplanten, geen volkstuin zijnde, die toegankelijk is voor publiek;
70. **standplaats:** een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel;
71. **stenge:** mast ten behoeve van een schietvereniging;
72. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

73. **teeltondersteunende voorzieningen:** overkappingsconstructie als ondersteunende voorziening ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten (tegen neerslag, zonlicht, vogelvraat) en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:
- a. plastic boogkas: een constructie vervaardigd van lichtdoorlatend materiaal, geen glas zijnde;
 - b. regenkap: een open constructie zonder wanden overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
 - c. paalconstructie met fijnmazige netten: een open constructie zonder wanden overtrokken met netten;
74. **toevoegen:** het op het bouwblok van een agrarisch bedrijf toevoegen van een andere activiteit, naast de agrarische hoofdtek;
75. **vaste meststoffen:** dierlijke meststoffen en andere meststoffen van organische oorsprong en samenstelling, voor zover de meststoffen niet verpompbaar zijn;
76. **verkeersvoorzieningen:** wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
77. **verkoop agrarische producten:** het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren;
78. **vliedertuin:** een gebouw met bijbehorende buitenruimte waarin de kweek en de leefsituatie van vlieders wordt getoond en die toegankelijk is voor publiek;
79. **volwaardig agrarisch bedrijf:** een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep en hoofdbestaan in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen, hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op de lange termijn gewaarborgd is;
80. **voorgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;
81. **voorgevel van een gebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
82. **voormalig agrarisch bedrijf:** een oorspronkelijk agrarisch bedrijf waar geen bedrijfsmatige productie meer plaatsvindt;
83. **waterbassin:** een reservoir bestemd en geschikt voor het opslaan van water ten behoeve van het agrarische bedrijf;

84. **waterdeskundige:** een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van water;
85. **waterkeringbeheerder:** de instantie aan wie bij wet het beheer van de waterkering is toegewezen;
86. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
87. **windturbine:** een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;
88. **Woningwet:** de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
89. **woonunit:** een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van de huisvesting van een of meer personen;
90. **woonzorgboerderij:** een qua architectonische vormgeving als boerderij aan te merken gebouw of gebouwencomplex waar collectieve voorzieningen aanwezig zijn gericht op de verzorging, op medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied, van de bewoners van de boerderij;
91. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden van bouwwerken** onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens** wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
3. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
4. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil.
5. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
6. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van gevels en/of het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
7. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, de grootste afstandsmaat in acht genomen dient te worden;
8. **het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bouwblok** of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken bij elkaar op te tellen (regenkappen, paalconstructies met fijnmazige netten en plastic boogkassen hierbij niet begrepen), tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
9. **de inhoud van een gebouw** wordt gemeten buitenwerks en boven het peil;
10. **de inhoud van een ander bouwwerk:** wordt gemeten binnenwerks en zowel boven als onder peil;

11. **de (bedrijfs)vloeroppervlakte** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

1. voor intensieve veehouderijen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van alle dierplaatsen bij de bedrijfsvloeroppervlakte wordt begrepen (bij het houden van pluimvee, pelsdieren en/of konijnen in gestapelde hokken c.q. batterijen geldt, in afwijking van het voorgaande, dat uitsluitend de oppervlakte van de vaste vloer onder de hokken c.q. batterijen bij de bedrijfsvloeroppervlakte wordt begrepen),
2. tot de (bedrijfs)vloeroppervlakte tevens wordt gerekend de onder afdaken aanwezige oppervlakte die wordt of kan worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekte bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Bestaande bouwwerken, afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bouwwerken, die legaal gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.
3. De bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn en, voor zover niet geregeld in paragraaf II, zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - a. met betrekking tot het vernieuwen of veranderen de bestaande maatvoeringen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan plan gelden;
 - b. het gebruik van de bouwwerken mag worden gewijzigd, zolang en voor zover dat gebruik ten opzichte van het gebruik ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 5

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

1. Inleiding

Bij het opstellen van de streefbeelden is rekening gehouden met het reeds ontwikkelde gemeentelijk beleid, welke vorm en inhoud hebben gekregen in de regiovisie stedelijke ontwikkelingszone Goes (2000) en de Borsatlas (2003).

2. Streefbeeld landschap en natuur

Uitgangspunt bij het beleid gericht op natuur en landschap is het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het Borsels grondgebied. Het wordt van belang geacht dat aan de visie op het landschap nader vorm wordt gegeven op (inter)gemeentelijk niveau. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten aansluiten op de karakteristiek van het landschap. Het lokale landschapspatroon wordt uitgewerkt middels de gebiedsindeling in dit bestemmingsplan. In het Nationaal Landschap (deelgebieden I, II, III en een deel van IV) wordt gestreefd naar behoud en accentuering van de ontstaansgeschiedenis (cultureel erfgoed) door het herstel van voormalige kleinere kreken en de aanleg van natuurvriendelijke oevers mede ter vergroting van de waarde van het landschap voor plattelandstoerisme en het beter functioneren van het gebied.

Het beleid van de gemeente op het gebied van de realisatie van een ecologische hoofdstructuur is vooral gericht op de ontwikkeling van natte, blauwe structuren, zoals aangegeven in het provinciale Natuurgebiedplan Zeeland 2005. Hiermee wordt bedoeld op het voorstel om de loop van de voormalige westelijke Zwakegeul richting de Schenge in de gemeente Goes incidenteel in het landschap op te halen. Het eindbeeld is een natte reeks van kleine kreekrestanten met de bijbehorende graslanden en moerasvegetatie. In het bestemmingsplan zal met dit plan rekening moeten worden gehouden door de huidige natuurlijke kwaliteiten te waarborgen. Het zal dus niet zijn toegestaan werken te verrichten die verlagingen in het terrein opheffen. Dit principe is overgenomen in de partiële streekplanuitwerking Stedelijke ontwikkelingszone Goes (welke is opgenomen in het omgevingsplan), waarin ook het zichtbaar maken van het voormalige eiland van Heinkenszand is opgenomen. De realisatie hiervan is wenselijk. De Schouwerweelse Watergang, het Slakegebied in de Louisepolder en de kreekrest in de Blazekoppolder, allen in de vorm van laaggelegen gronden, behoren tot de te beschermen gebieden.

Het beleid ten aanzien van water, zoals beschreven in vigerend beleid van andere overheden, wordt door de gemeente als streefbeeld gehanteerd. De gemeente volgt indirect tevens het beleid ten aanzien van de waterkwaliteit en de waterhuishouding door het aanhouden van het beleid als beschreven in het Natuurgebiedsplan Zeeland 2005. Bij de begrenzing en inrichting van de hierin geprojecteerde natuurgebieden hebben waterhuishoudkundige aspecten immers een belangrijke rol gespeeld.

In aansluiting op beleid van de provincie en het waterschap voor de Zwaakse Kreekrest is voor het totale afwateringsgebied een beschermende bestemming gegeven. Hierdoor wordt de waterhuishouding ter plaatse tegen wijzigingen ten behoeve van agrarisch gebruik beschermd. Tevens houdt het streefbeeld in dat oppervlaktewateren met de functie natuur niet worden belast met lozingen uit regenwaterriolen of overstorten. Gemeente en waterschap gaan bekijken waar geconcentreerde berging ter compensatie van de aan te leggen verharding in het buitengebied (op een uit waterhuishoudkundig oogpunt logische locatie), gerealiseerd zou kunnen worden.

De Poel

De bestaande natuurlijk-landschappelijke zwaartepunten in De Poel zijn de Heggengebieden bij Nisse en het Ganzengebied bij Sinoutskerke. Het Ganzengebied staat op dit moment onder druk van verstoring en vermesting. De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de Heggengebieden (meidoornhagen; drinkpoelen; ruige graslanden) zijn in het algemeen kwetsbaar. Een te grote agrarische of recreatieve activiteit zal leiden tot een uniformer landschap en een achteruitgang van de soortenrijke flora en fauna, hetgeen voorkomen moet worden.

De dynamiek van natuur en landschap en de andere activiteiten moeten met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Het streefbeeld voor De Poel en zijn natuurlijk-landschappelijke zwaartepunten is dan ook gericht op behoud en waar mogelijk een gedeeltelijk herstel van de van oorsprong kenmerkende overgangen van zoet naar zout, van hoog naar laag en van besloten naar open.

Op lange termijn (meer dan 10 jaar) zouden de twee kleine kreekruggen waar Nisse op ligt meer geprononceerd kunnen worden. Deze kreekruggen zijn nu slechts gedeeltelijk terug te vinden in het landschap. Het benadrukken van het hoogteverschil tussen de kreekrug en de poelgronden, door bijvoorbeeld de aanleg van struikgewas, is een middel om de kreekrug meer te benadrukken in het landschap. Verder kan mogelijk door het opzetten van het waterpeil op de overgang van de kreekrug naar de poelgronden een waardevolle gradiënt van respectievelijk zoet naar zout tot stand komen.

Omdat het lange termijnbeleid betreft, is een conserverend aanlegvergunningstelsel ter voorkoming van zandafgravingen uit de kreekrug voldoende. De oorspronkelijke tegenhangers van de dijken zijn de kreken, die overigens nog maar incidenteel als 'echte' kreek in het landschap zijn terug te vinden. Het merendeel van de kreken is verloren gegaan.

Kleinschalige nieuwanlandpolders

Uit het karakter van het gebied van de Kleinschalige nieuwanlandpolders, inclusief de zandige opwassen, spreekt de ontstaansgeschiedenis. De kleinschaligheid van de polders en het dichte dijkenpatroon zijn het resultaat van offensieve bedijking met beperkte technische middelen. Deze combinatie van kleinschaligheid en hooggelegen dijken geeft het landschap een besloten aanzien. De dijken hebben potentiële of actuele natuurwetenschappelijke kwaliteiten en bepalen bovendien sterk het karakter van het landschap. Daarom worden deze in het bestemmingsplan beschermd.

Op sommige plaatsen zijn relictten van kleine kreekrestanten herkenbaar in het landschap. In tegenstelling tot het oudland, waar de kreken als hoger gelegen ruggen (reliëfinversie) kenbaar zijn, zijn de kreken in het nieuwland herkenbaar als laagten. Ook de kreken en kreekresten maken deel uit van het raamwerk, omdat zij "stepping stones" kunnen vormen in de ecologische hoofdstructuur. Het streefbeeld natuur en landschap is gericht op behoud en gedeeltelijk herstel van de zogenaamde groene (dijken) en blauwe (kreken) structuren.

Herverkavelde oudlandpolders

Het oorspronkelijke oudlandkarakter van deze polders is als gevolg van een ingrijpende verkaveling geheel verdwenen. De wegbepanting vormt een belangrijke landschapskarakteristiek. De hydrologische zoutzoete gradiënten met daaraan gekoppeld de waardevolle en gevarieerde vegetatie behoren echter tot het verleden. Natuurwaarden zijn slechts incidenteel aanwezig.

De potenties van dit gebied zijn gelegen in de zone langs de Westerschelde. De zoute kwel vanuit de Westerschelde schept mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nat, binnendijks gebied. Niet elk gebied leent zich namelijk voor de ontwikkeling van een nat ecologisch waardevol milieu. Het idee is om een keten van natte "stepping stones" te vormen. Naast de bestaande natuurgebieden, de inlagen en karrevelden bij Ellewoutsdijk en Hoedekenskerke en de buitendijkse schorren, zullen de natuurontwikkelingsgebieden daar deel van uitmaken. Mogelijk kan dit hand in hand gaan met de ontwikkeling van nieuwe (extensieve) marine cultures.

Grootschalige polders

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door grootschaligheid, landschappelijke openheid, een lineaire en efficiënte inrichting en een industriële horizon (het Sloegebied). Belangrijke natuurlijke waarden zijn in de Grootschalige polders niet aanwezig.

De gemeente wenst de karakteristieke grootschaligheid en openheid te behouden. De landschappelijke kwaliteit rond het Sloegebied wordt vergroot door de ontwikkeling van het Groenproject 't Sloe. Voor het vergroten van de herkenbaarheid van het grootschalige karakter van deze polders is het tevens een toename van erf- en dijkbeplanting gewenst.

Specifiek voor de Borsselepolder, die ook onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap, wordt gestreefd naar behoud en versterking van het karakter van renaissancepolder. Dit karakter zal als uitgangspunt voor ontwikkelingen moeten worden meegenomen, zoals in het kader van het Groenproject 't Sloe. De ontwikkeling van "Sloegroen" beschermt het Sloegebied immers en af.

Het is belangrijk voor het behoud van het karakter van de Borsselepolder om bij grootschalige ruimtelijke ingrepen de noordzuidrichting van de nieuwlandpolders (verband houdend met de ontstaansgeschiedenis) te respecteren. Een verdere studie naar de benutting van de kwaliteiten en de mogelijke toekenning van de status van renaissancepolder (als belangrijke landschappelijke entiteit) kan de hoeveelheid in te zetten instrumenten ter behoud en versterking van het karakter van de Borsselepolder laten toenemen.

Westerschelde

Steekwoorden voor het beleid voor de Westerschelde zijn het duurzaam veiligstellen van de natuurlijke waarden en optimale gebruiksmogelijkheden van andere gebruiksfuncties (bijvoorbeeld scheepsvaart).

3. Streefbeeld landbouw

Het landelijke gebied wordt gezien als een publieke groene ruimte, waarbinnen de landbouw een verbrede maatschappelijke functie vervult en binnen de maatschappelijke randvoorwaarden dient te produceren. Maar ook staat de landbouw voor de opgave te produceren voor de wereldmarkt en zal daarvoor in staat moeten worden gesteld om volgens economische principes te werken.

Het stimuleren van aanpassing en verandering van de landbouw en behoud en beheer van duurzame natuurlijke bronnen is het hoofddoel van het gemeentelijke beleid. De continuïteit van de agrarische inkomenspositie kan onder andere door het leveren van groene diensten (water-, natuur- en landschapsbeheer) worden veiliggesteld. Daarom wordt gesteld dat alleen indien daartoe vanuit andere functies in het landelijke gebied noodzaak bestaat, beperkingen worden opgelegd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Deze andere functies en nieuwe en aanvullende vormen van agrarische bedrijfsvoering mogen evenwel niet leiden tot aantasting van de landschappelijke structuur, kwaliteit en de beeldkwaliteit.

De Poel

Met betrekking tot de gewenste ontwikkelingsrichting voor de landbouw ligt het accent in De Poel op grondgebondenheid en extensivering. De natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn immers zo hoog, dat een toename van de agrarische druk niet wenselijk is. De agrarische druk kan leiden tot milieuproblemen, bijvoorbeeld in de vorm van vermesting en verstoring.

Daarnaast verdraagt de landschappelijke openheid geen toename van het aantal bedrijfslocaties c.q. agrarische bouwblokken.

Vanwege het streven naar behoud van kwaliteiten op het terrein van milieu en landschap, is in het gehele deelgebied De Poel nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten.

Het accent op extensivering in De Poel geeft aan dat bijzondere potenties worden gezien voor verbrede landbouwontwikkelingen. Gedacht kan worden aan het verwerven van aanvullende inkomens uit beheersvergoedingen. Daarnaast kan de agrariër inhaken op de dagrecreatieve potentie van het gebied door zijn producten zelf te verwerken en aan huis te verkopen. Ook het bieden van overnachtingsmogelijkheden binnen boerderijen of andere gebouwen in het buitengebied is hier een voorbeeld van.

In aanvulling op het accent extensivering wordt perspectief gezien in de teelt van fruit zonder het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. De ontwikkeling van fruitteelt op de kleine kreekkrug en in de richting van 's-Gravenpolder kan bijdragen aan de lange termijnplannen gericht op herstel van het besloten karakter van de kreekkrug en het historische verschil tussen open en verdichte delen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van fruitteelt in het westelijke deel van De Poel.

In de gebieden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde, open landschap (ALo)", is het beleid in principe gericht op het zoveel mogelijk behouden van de kenmerkende openheid.

In het noordelijke deel van De Poel wordt in aansluiting op het karakteristieke open landschap en de aanwezige natuurgebieden gestreefd naar een toename van het areaal grasland ten opzichte van akkerland. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen door de toevoeging van een melkveehouderijtak aan de bestaande akkerbouwbedrijven of omschakeling van bestaande akkerbouwbedrijven naar melkveehouderij.

Kleinschalige nieuwlandpolders

De mogelijkheden en onmogelijkheden voor de landbouw in de Kleinschalige nieuwlandpolders worden in de eerste plaats door de dijken bepaald. Behoud en versterking van de kwaliteit van deze bloemdijken leidt ook tot het inperken van bijvoorbeeld vermessing, verstoring en verzuring. Een (uitbreiding van de) neventak tot een bedrijfsvloeropervlakte maximaal 1600 m² en uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven tot een bedrijfsvloeropervlakte van 5000 m² is evenwel mogelijk. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in dit deelgebied, evenals in de andere deelgebieden, uitgesloten.

Ook nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is uitgesloten. Bestaande bedrijven kunnen wel eenmalig uitbreiden.

De gewenste agrarische ontwikkeling binnen dit deelgebied loopt uiteen van extensieve veehouderij tot relatief grootschalige, intensieve akkerbouw en fruitteelt. In de Kleinschalige nieuwlandpolders zal de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven worden toegestaan. Hierbij is de landschappelijke schaal van de Kleinschalige nieuwlandpolders bepalend voor de omvang van de toegestane toevoeging.

De zandige ondergrond en de beschikbaarheid en winbaarheid van zoet water maken de zandkernen tot goede vestigingsplaatsen voor vollegrondsgroenteteelt en fruitteelt. De winning van zoet water mag echter niet leiden tot een slinkende zoetwaterbel en de daarmee samenhangende verdrogingsproblemen. De bestaande zoetwatervoorraad moet worden gewaarborgd. Een evenwicht tussen onttrekking en infiltratie is van groot belang.

Herverkavelde oudlandpolders

De in vergelijking met de Kleinschalige nieuwlandpolders open en grootschalige landschappelijke structuur van de Herverkavelde oudlandpolders biedt ruimte aan landbouwactiviteiten van een overeenkomstige schaal. Hierbij moet gedacht worden aan middelgrote akkerbouwbedrijven, de grotere fruitteeltbedrijven en melkveehouderij. Vaak zal er sprake zijn van gemengde bedrijven. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is, onder voorwaarden, mogelijk.

De gewenste agrarische ontwikkeling daarentegen, kan getypeerd worden als teelten waarbij zij zich onderscheidt door de diversificatie en schaalvergroting ten opzichte van de situatie in de Kleinschalige nieuwlandpolders. In de omgeving van de kernen is, in aansluiting op het streven naar landschappelijke verdichting, fruitteelt een mogelijkheid. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de gestelde afstands eis van 50 meter voor spuitzones ten behoeve van nieuwe boomgaarden. Dit betekent dat, omwille van de volksgezondheidsredenen, binnen een afstand van 50 meter van woon- en verblijfsrecreatiegebieden geen nieuwe boomgaarden kunnen worden ingeplant. Dit is middels het aanlegvergunningstelsel in dit plan geregeld. Overigens verdient de fruitteelt voor het gehele deelgebied een positieve benadering.

Grootschalige polders

Het streefbeeld voor de Grootschalige polders kan worden omschreven als een werklandschap, gericht op het bieden van kansen voor nieuwe of aanvullende agrarische bedrijfstvormen in combinatie met versterking van landschappelijke structuur. Landschapsbouw met behoud van bestaand karakter dus.

In de Grootschalige polders ligt het accent op intensieve grootschalige grondgebonden landbouw. Er wordt in dit deelgebied geen belemmering gevormd door de aanwezigheid van bijzondere natuurlijke waarden, waardoor in de Grootschalige polders ruimere ontwikkelingsmogelijkheden aan de landbouw worden geboden. Daarnaast wordt in de Grootschalige polders ruimte opengehouden voor Groenproject 't Sloe.

Het grootschalige en open karakter van de Quarlespolders e.o. wenst de gemeente te behouden. Dit werkt door in de mogelijkheden voor de landbouw. Bestaande bedrijven kunnen zich ruim ontwikkelen. Daarnaast zijn grotere toevoegingen en nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Westerschelde

Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor de buiten- en binnendijkse teelt van de marine cultures, zoals Lamsoor en Zeekraal, is wenselijk.

Bouwblokken

Ter verheldering van het vigerende beleid, is het uitgangspunt om ieder agrarisch bedrijf in principe een bouwblok toe te kennen van één hectare. Vorm en maat van een bouwblok kunnen echter wisselen, onder invloed van bijvoorbeeld de maat of ligging van de kavel, milieuzoneringen of bufferzones. Ten behoeve van een maximale bundeling c.q. concentratie van bebouwing en daarmee een optimale benutting van het bouwblok is er geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. In acht nemende het gegeven dat er binnen het bouwblok voldoende logistieke ruimte aanwezig dient te zijn zal een bouwblok in de praktijk voor maximaal 70% tot 80% bebouwd kunnen worden. Ten aanzien van de TOV's hoeft hiermee niet te worden bepaald dat deze niet tot het bebouwingspercentage wordt gerekend.

Tweede bedrijfswoningen

De oprichting van tweede bedrijfswoningen op agrarische percelen wordt niet gewenst geacht omwille van de bescherming van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden op termijn. Bij het afstoten van de tweede bedrijfswoning op termijn of een gewijzigd gebruik ervan (als burgerwoning) kunnen namelijk ongewenste planologische conflictsituaties ontstaan. Daarnaast kan zelden de noodzaak tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning (ten behoeve van onder meer de noodzaak van toezicht) worden aange-toond. In dit plan is hiervoor derhalve geen regeling opgenomen.

Glastuinbouw

Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan zijn de inzichten betreffende de locaties voor glastuinbouw gewijzigd. De projectlocaties voor 100 ha. glastuinbouw nabij Lewedorp en Nieuwdorp, waarnaar een haalbaarheidsstudie is gedaan, zijn vanwege financieel-economische en maatschappelijke complicaties van de baan.

Intensieve veehouderij

Het beleid ten aanzien van de intensieve veehouderij zoals opgenomen in het omgevingsplan is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent onder meer dat nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven in alle deelgebieden is uitgesloten.

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

De gemeente onderschrijft in grote lijnen het beleid voor TOV's, zoals is opgenomen in het omgevingsplan en daarmee een verruiming van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden. Tijdelijke afdekmaterialen, tijdelijke voorzieningen en minder in het oog springende grofmazige netten zijn toegestaan. Ingrijpender voor landschap en beeldkwaliteit zijn voorzieningen als plastic boogkassen, regenkappen en fijnmazige hagelnetten. Hiervoor geldt een specifieke regeling. Deze houdt in dat deze soorten voorzieningen toelaatbaar zijn:

- Als er sprake is van een goede landschappelijke inbedding. Landschappelijke inbedding wordt, in navolging van de gemeentelijke welstandsnota, voorgestaan door middel van een enkele elzenhaag.
- Als er geen lichtuitstraling plaatsvindt.
- Als de bijzondere karakteristieke openheid van het betreffende landschapstype niet wordt aangetast. Dit betekent dat TOV's niet zijn toegestaan buiten agrarische bouwblokken in deelgebied I, De Poel.
- Voor boogkassen geldt een maximum oppervlakte per bedrijf van 1 ha.

Aquacultuur

Tot aquacultuur wordt de kweek van schaal- en schelpdieren, vis, zouttolerante gewassen en andere aquatische producten gerekend. Het gaat hierbij niet alleen om voedingstoepassingen, maar ook om industriële en energietoepassingen van gekweekte aquatische organismen. Waar de veranderingen in het klimaat, de voorziene bodemdaling in met name de kustprovincies en de toenemende verzilting een bedreiging lijken te vormen voor de gangbare landbouw, bieden ze kansen voor een omschakeling naar aquacultuur.

In tegenstelling tot hetgeen in het omgevingsplan is aangegeven zijn in het plangebied geen zones aangewezen waar aquacultuur toelaatbaar wordt geacht, daar het beleid van de gemeente er op gericht is om aan agrarische bedrijven optimale ontwikkelingsmogelijkheden te geven daar waar het gaat om productinnovatie en -ontwikkeling.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in grondgebonden vormen en niet-grondgebonden vormen van aquacultuur. Vanwege het feit dat de niet-grondgebonden aquacultuurtakken niet perse afhankelijk zijn van de directe aanwezigheid van zilte gebieden wordt het aanbrengen van een zonering op voorhand niet opportuun geacht. Naar verwachting zal de gewenste nabijheid van zout water er toe leiden dat deze takken zich veelal zullen ontwikkelen op plekken waar dit water kan worden aangevoerd. Voor de grondgebonden teelten zal, gelet op specifieke eisen die aan de teelten gesteld worden (zilte omstandigheden), er vanzelf een zonering ontstaan. De gemeente acht het derhalve niet nodig om, mede gelet op het gemeentelijk beleid met betrekking tot de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, een zonering op te nemen. Nieuwvestiging van aquacultuurbedrijven wordt evenwel niet voorgestaan. De omschakeling van een intensieve veehouderij of intensief tuinbouwbedrijf naar een zelfstandig aquacultuurbedrijf is wel mogelijk.

Ten behoeve van niet-grondgebonden aquacultuurtakken is het mogelijk om foliebassins met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1 hectare op te richten. Deze bassins kunnen zowel op als aansluitend aan het bouwblok worden opgericht. Voor een zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf is het oprichten van foliebassins tot een maximum oppervlakte van 3 hectare onder voorwaarden mogelijk. De bassins vormen een nieuwe component in het landschap. In termen van openheid is de invloed, gelet op de geringe hoogte van de bassins (maximaal 1 meter) op het landschapsbeeld evenwel beperkt. Anderzijds vindt er wel een transformatie plaats van het traditionele grondgebonden agrarische gebruik naar een kunstmatige oppervlakte water. Voor de beleevingswaarde wordt er daarom gestreefd naar een zo rustig en natuurlijk mogelijk beeld in het landschap. Vandaar dat de bassins voorzien moeten worden van lage, met gras of andere bodembedekkers begroeide aarden wallen, zodat een eventueel hekwerk en de folie aan de zijanten niet opvallen en de bassins een natuurlijke uitstraling krijgen.

Het oprichten van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de aquacultuur dient plaats te vinden op het agrarisch bouwblok. Voor zover aquacultuur is aan te merken als een grondgebonden agrarische bedrijf is dit zondermeer mogelijk.

4. Streefbeeld wonen

Het primaat van het buitengebied ligt bij de landbouw. Bij wonen in het buitengebied hoort daarom een zekere acceptatie van de met agrarische bedrijvigheid samenhangende activiteit. Toch wil de gemeente zoals ook een doelstelling is in de provinciale nota "Mensen, wensen, wonen" de groene woonwensen faciliteren. Tevens is de gemeente de mening toegedaan dat voor wonen in het buitengebied de beeldkwaliteit en/of ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van belang is. Het in stand houden van de differentiatie aan woonmilieus met aandacht voor behoud sociaal-maatschappelijke structuur, bijvoorbeeld door herstructurering, is van groot belang.

In de zone tussen Heinkenszand en het recreatiepark Stelleplas wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van een meer landschappelijke vorm van wonen. Binnen dit woonmilieu dient nadrukkelijk ruimte geboden te worden voor particuliere initiatieven, die verder gaan dan alleen wonen. De landschappelijke inrichting en inpassing van deze initiatieven is hierbij richtinggevend. Dit dient ertoe dat er uiteindelijk een landschappelijk verdichte, aantrekkelijke zone ontstaat, die de overgang verzorgt tussen de kern Heinkenszand en het recreatiepark Stelleplas. Het opstellen van een totaalvisie voor deze ontwikkeling geldt hierbij als voorwaarde.

Dit project vloeit voort uit de Regiovisie Stedelijke Ontwikkelingszone Goes. Voorliggend bestemmingsplan speelt in deze ontwikkeling evenwel geen rol. Om tot de aanleg van dit woonmilieu te kunnen komen, zal een afzonderlijk traject bewandeld moeten worden.

Bestaande burgerwoningen en zomerwoningen

In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied (1998) is nog onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en zomerwoningen. Voor zomerwoningen is het bebouwingsregime strenger dan voor burgerwoningen. Tevens geldt voor zomerwoningen dat permanente bewoning wordt uitgesloten.

In het plangebied zijn thans 46 woningen gelegen, die in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" als zomerwoning zijn aangeduid. De woningen die als zomerwoningen worden gebruikt, betreffen overwegend voormalige arbeiderswoningen die destijds als permanente woningen zijn vergund en gebouwd, maar door de loop der jaren, gezien de beperkte gebruiksmogelijkheden, als vakantie- c.q. zomerwoning zijn aangewend. Dit is een wezenlijk andere situatie dan de zomerwoningen in de kuststreek, die als (niet-permanent bewoonde) vakantiewoning zijn vergund en gebouwd. In dit bestemmingsplan vervalt daarom het onderscheid tussen burgerwoningen en zomerwoningen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er sprake van reeds aanwezige (woon)bebouwing. Daar de provincie beide gebruiksvormen als gevoelige functie aanmerkt zullen er geen beperkingen optreden voor eventueel in de directe omgeving aanwezige agrarische bedrijven. Daarnaast zijn er geen nadelige consequenties van de gelijkenschakeling voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in de directe omgeving. Overige nadelige effecten, in de zin van verkeersaantrekkende werking zullen zich naar verwachting eveneens niet voordoen. Daarnaast past gelijkenschakeling binnen de opvattingen van een gewenste verruiming van de mogelijkheden voor diverse functies binnen het landelijk gebied. Bovendien leidt het gelijkenschakelen van de gebruiksmogelijkheden van de woningen per saldo niet tot een toename van de gemeentelijke woningvoorraad, aangezien dit onderscheid pas in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (1998) is geobjectiveerd.

De verruiming van de inhoudsmaat van woningen van 500 m³ naar 750 m³ wordt in navolging van het provinciaal beleid mogelijk gemaakt. Inpandige bijgebouwen vallen binnen deze maat van 750 m³.

Bestaande schuren en bijgebouwen, voorzover ze één aaneengebouwd geheel vormen met de woning, mogen binnen het bestaande volume tot woning worden verbouwd. In bijzondere situaties, waar aantoonbaar sprake is van kwaliteitswinst, kunnen ook reeds gesloopte opstallen worden meegerekend.

Nieuwbouw/omzetting naar burgerwoningen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het landelijke gebied wordt slechts aanvaardbaar geacht ingeval van vrijkomende vrijkomende agrarische bebouwing/bouwkavels.

Het omzetten van een vrijgekomen agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen is middels een wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar, mits de agrarische productiefunctie van omliggende bedrijven niet wordt geschaad.

Bij het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing in een woonfunctie wordt op basis van een provinciale inventarisatie onderscheid gemaakt in beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en niet beeldbepalende bebouwing. De mogelijkheden die geboden worden voor beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing hebben betrekking op de categorieën A en B uit deze inventarisatie (opgenomen als bijlage bij de voorschriften). Ook voor niet-beeldbepalende panden geldt dat omzetting naar burgerwoningen mogelijk is.

- Beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing.
Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijkomende beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing, waarmee behoud van de bebouwing gestimuleerd wordt.
- Niet-beeldbepalende vrijkomende (agrarisch) bebouwing/bouwkavels.
Het gemeentelijk beleid is, in navolging van het provinciaal beleid, gericht op het stimuleren van onderhoud en vernieuwing van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Dit geldt voor zowel vrijkomende (agrarische) bebouwing als voor reeds tot woondoelende bestemde voormalige (agrarische) bebouwing. Hierbij is het evenals bij bestaande burgerwoningen mogelijk om huis en schuur met elkaar te verbinden ten einde het woonvolume te vergroten. Indien het volume daarvoor groot genoeg is (meer dan 1000 m³) mogen huis en schuur binnen het bestaande volume tot maximaal 2 woningen worden verbouwd. Als huis en schuur of een van beide een detonerend karakter heeft, mag dit gesloopt en vervangen worden door een compensatiewoning mits het totale bouwoppervlakte vermindert met 50%. In de regel gaat het hierbij om één hoogwaardige compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen (80%) kan het gaan om twee of maximaal drie woningen. Voorwaarden voor de toepassing van deze mogelijkheden zijn:
 - Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd;
 - Het betreft in principe compensatie op dezelfde locatie, tenzij daardoor aanpassing zou plaatsvinden van landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden. In dergelijke gevallen wordt in gezamenlijk overleg gezocht naar een vervangende locatie;
 - Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving;

Karakterwijzigingen van burgerwoningen, bijgebouwen en andere bouwwerken

De Zak van Zuid-Beveland is een gebied met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit kenmerkt zich door landschappelijke, cultuurhistorische, geologische en ecologische waarden. Een belangrijk onderdeel van deze waarden zijn de typische Zuid-Bevelandse bebouwingskarakteristieken dan wel de cultuurhistorische waardevolle bebouwing. In het gebied heerst er een zeker samenspel tussen de (kleinschalige) bedijkingpatronen en de (kleinschalige) bebouwing.

De bebouwing, zoals monumenten, beeldbepalende gebouwen, Zeeuwse schuurboerderijen, boerenbedoeninkjes, boerenhofsteden, Zeeuwse arbeiderswoningen, woningen met mansardekap (jaren '20/'30) en woningen met zadeldak (jaren '30) bepalen voor een belangrijk gedeelte deze identiteit, waardoor het landelijk gebied van Borsele zeer in trek is als woon- en/of recreatiegebied. De cultuurhistorische (beeld) kwaliteit van de huidige bebouwing is hierdoor in belangrijke mate bepalend voor de Zuid-Bevelandse identiteit en de hiermee samenhangende cultuurhistorische waarde van het landelijk gebied. Vanwege deze waarden en kwaliteiten heeft de rijksoverheid in de Nota Ruimte een groot gedeelte van de Zak van Zuid-Beveland aangewezen als Nationaal Landschap, welke gelegen is binnen het landelijk gebied van Borsele. Voor verdere beschrijving van de voornoemde karakteristieke bebouwing wordt verwezen naar de welstandsnota Borsele. Door de steeds verdere internationalisering en uniformisering dreigt de identiteit van de Zak van Zuid-Beveland te vervlakken of uit te sterven. Het verruimen van de inhoudsmaat van burgerwoningen van 500 m² naar 750 m² met bijgebouwen tot maximaal 90 m², ingevolge het provinciaal beleid, kan mede hierdoor een bedreiging vormen voor de identiteit van het gebied.

Binnen Nationale Landschappen is "Behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Beleid van Borsele is ook dit uitgangspunt te hanteren voor uitbreidingen of vernieuwbouw van burgerwoningen in het landelijk gebied. Dat wil zeggen dat karakteristieke (kleinschalige) bebouwing omwille van de architectonische waarde, historische betekenis en/of harmonieuze samenhang met de omgeving qua maat, schaal en situering behouden moet blijven of bij vervangende nieuwbouw gelijk moet zijn aan het oorspronkelijke gebouw. De bestaande context wordt derhalve als uitgangspunt genomen. Burgerwoningen mogen binnen het bestaande bouwvolume van de woning en de daarmee één geheel vormende ruimten, zoals schuren, stallen en dergelijke, worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat binnen het bestaande bouwvolume alle woonverblijven en bijgebouwen moeten worden ondergebracht en het uitwendig karakter niet ingrijpend zal worden gewijzigd. Indien de inhoud van een burgerwoning een uitbreiding rechtvaardigt kan slechts in beperkte mate de dakvoetheogte en de totale hoogte van het bestaande gedeelte worden vergroot. Ook hierbij geldt dat het uitwendig karakter niet ingrijpend mag worden gewijzigd. Uitbreidingen kunnen bijvoorbeeld gerealiseerd worden in aangebouwde aparte bouwvolumes. Ook schuren (bijgebouwen) kunnen in bijvoorbeeld meerdere bouwvolumes worden uitgevoerd. Uitgangspunt is om de maat en schaalverhoudingen van de verschillende bouwvolumes zodanig op elkaar af te stemmen dat er een zekere hiërarchie en ordening ontstaat, welke in architectonisch en stedenbouwkundig opzet verantwoord is en past bij de specifieke Zuid-Bevelandse bebouwingskarakteristiek.

Bij boerderijvormen is behoud van het ensemble van belang. Niet alleen het lang gerekte ensemble van de schuurboerderij, maar ook de overige (oorspronkelijke) bouwwerken, zoals varkenshok, wagenschuur, bakkeet enzovoort. Deze overige bouwwerken kunnen tegelijk ook dienen voor uitbreiding indien deze niet (meer) aanwezig zijn. Vanwege het maatwerk door de gevarieerde verhoudingen in de praktijk, de situering, inrichting van het erf dan wel andere zaken vereisen bouwplannen voor dergelijke bouwwerken vaak creatieve oplossingen en dienen veelal op hun eigen merites te worden beoordeeld. In dit verband wordt verwezen naar het beleid vertaald in de welstandsnota Borsele.

Woonzorg

In de nabije toekomst zal een groei van het aantal ouderen plaatsvinden, als gevolg waarvan een grotere vraag naar geschikte zorgwoningen ontstaan. Ook in de geestelijke gezondheidssfeer spelen vergelijkbare ontwikkelingen. Eén van de onderdelen van het gemeentelijke ouderenbeleid is het in staat stellen van ouderen om zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Uitgangspunt hierbij is het aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen en het tot stand brengen van een samenhangend aanbod voor wonen, zorg, welzijn, mobiliteit en inkomen. In het kader van de nieuwe economische dragers zou in het buitengebied het beroepsmatig verlenen van diensten op bijvoorbeeld (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied, kunnen worden uitgeoefend. Vanwege de beperkte omvang horen deze diensten thuis in een ondergeschikt gedeelte van een woning of bijbebouwing, met behoud van de normale woonfunctie. Daarnaast onderschrijft de gemeente het provinciaal beleid ten aanzien van de mogelijkheden tot het verbouwen van waardevolle boerderijen tot woonzorgboerderijen.

5. Streefbeeld recreatie en toerisme

Een verdere uitbouw van een goede toeristische infrastructuur door ontwikkeling van kleinschalige verblijfsaccommodaties, zoals logies met ontbijt, verkoop van agrarische producten en kleinschalige horeca (tot 40 m²) wordt gezien als een potentie voor de versterking van het economische klimaat en zijn direct toelaatbaar. De gemeente Borsele heeft een tweeledige doelstelling betreffende recreatie. De eerste doelstelling richt zich op de dagrecreatie, met als doelgroep de rust- en ruimtezoekers en natuurvorsers. De tweede doelstelling betreft verblijfsrecreatie voor deze doelgroep. Voor de doelgroep die omschreven kan worden als vermaakzoekers streeft de gemeente naar minimale opvang, omdat deze doelgroep niet goed past binnen de Borselse omgeving.

De gemeente Borsele beschikt over een bijzonder landschap en streeft behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten na. Wat betreft het gebied van het voormalige Waardevolle Cultuurlandschap Zak van Zuid-Beveland (in het bijzonder de deelgebieden II en III) is uitgangspunt van beleid het ontwikkelen en stimuleren van aanvullende recreatieve activiteiten op al bestaand recreatief areaal en het ontwikkelen en uitbreiden van bestaande activiteiten. Voornamelijk extensieve vormen van recreatie hebben de aandacht, waarbij kwaliteit(verbetering) een belangrijke rol speelt. Qua aanbod moeten de ontwikkelingen passend zijn binnen de karakteristiek van het gebied.

De Poel

De Poel leent zich niet voor intensieve recreatie. Verdichting van het netwerk is om redenen van verstoring niet aan te bevelen. Het gebied is het meest geschikt voor recreatief medegebruik, zoals fietsen, wandelen, huifkarriten, paardrijden en bezoek van cultuurhistorische locaties of evenementen.

In het agrarische streefbeeld wordt gewezen op het betrekken van recreatie bij de agrarische bedrijfsvoering. Het gaat dan bijvoorbeeld om de combinatie van extensieve landbouw en verkoop van producten aan huis. Agrarische ondernemers die willen extensiveren, moet de gelegenheid worden geboden om neveninkomsten te verwerven. Kleinschalig kamperen (voorheen kamperen bij de boer) daarentegen, is slechts aanvaardbaar buiten de karakteristieke open gebieden (ALo). Uiteraard biedt het NED-stelsel ook diverse mogelijkheden.

Kleinschalige nieuwlandpolders

Ook in de Kleinschalige nieuwlandpolders staat recreatief medegebruik centraal. Het aangeven van aantrekkelijke fiets-, ruiter- en wandelroutes kan het recreatieve medegebruik stimuleren. Daarnaast kan ook kleinschalige recreatie zoals hoevetoerisme en kleinschalig kamperen een financiële peiler voor de bewoners in de Kleinschalige nieuwlandpolders worden. Een recreatieve invulling van (agrarische) bebouwing is een mogelijkheid om leegstand en verpaupering te voorkomen. Daarnaast ligt een kans in het recreatief uitbouwen van de omgeving van het spooreplacement en de vlindertuin in Langeweegje.

Herverkavelde oudlandpolders

Voor dit gebied gelden eveneens recreatief medegebruik en kleinschalige verblijfsrecreatie als speerpunten van beleid. De recreatieve aantrekkingspunten zijn beperkt tot de dorpen Baarland, Ellewoutsdijk en Hoedekenskerke. Bij de eindpuntvoorziening van de stoomtreinlijn Goes-Borsele, in Hoedekenskerke, zijn voorzieningen voor de opvang van recreanten gewenst. Lokale natuurontwikkeling langs de Westerschelde ten behoeve van natuur- en landschapsbeleving wordt gestimuleerd. Horeca-activiteiten en fietsverhuur vervullen hier al een belangrijke functie. Ten slotte kan het ongebruikte gedeelte van de oude spoordijk, van Hoedekenskerke richting Oudelande benut worden als onverharde wandel, fiets- of rutteroute. Ook het uitbouwen van de vlindertuin en de omgeving van het emplacement is een kans.

Grootschalige polders

Het sterke accent op de landbouw maakt recreatieve ontwikkelingen in de Grootschalige polders minder aantrekkelijk. Een actief beleid voor recreatieve ontwikkeling (met uitzondering van kleinschalig kamperen en NED's) wordt voor dit gebied niet gevoerd.

Westerschelde

De voormalige agrarische havens en veerhavens aan de Westerschelde en de aanwezige strandjes (bij bijvoorbeeld Baarland en Borssele) bieden recreatieve en natuurlijke ontwikkelingsperspectieven. Ontwikkelingen die in en rond de Westerschelde plaatsvinden, moeten er rekening mee houden dat de Westerschelde aangewezen is als Vogelrichtlijngebied (gedeeltelijk), Habitatgebied en Wetland. De lokale natuurontwikkeling langs de Westerschelde biedt op termijn mogelijkheden voor natuur- en landschapsbeleving. De recreatieve ontwikkelingen langs de Westerschelde moeten worden afgestemd op bijzondere natuurwaarden.

Verblijfsrecreatie

In een aantal gebiedsdelen van de gemeente liggen kansen voor verblijfsrecreatie. De kwaliteiten van deze gebieden mogen worden benut voor kleinschalige kampeerterreinen, kleinschalige recreatieve voorzieningen en groepskamperen (binnen en buiten), zolang de doelgroep bestaat uit rustzoekers en natuurvorsers.

Het beleid voor kleinschalig kamperen is er op gericht geen onderscheid te maken naar de deelgebieden. Het zoneringsbeleid komt hiermee te vervallen. Ten einde evenwel sturing aan deze ontwikkeling te kunnen geven wordt er een quoteringstelsel gehanteerd. Voor Borsele betekent dit dat er een maximum geldt van 14 kleinschalige kampeerterreinen; deze zijn overigens niet toegestaan in ALo-gebieden.

Ten aanzien van het aantal toe te laten kampeerplaatsen per kleinschalig kampeerterrein wordt, vanuit het principe van kleinschaligheid, uitgegaan van 15 kampeerplaatsen per kleinschalig kampeerterrein. Via vrijstelling kan dit aantal worden verhoogd tot 25 kampeereenheden, waarbij het principe van verevening wordt toegepast. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van sanitaire en slechtweervoorzieningen wordt 100 m² (bebouwd oppervlak) aanvaardbaar geacht.

Inherent aan het plattelandstoerisme is een zekere acceptatie van de met agrarische bedrijvigheid samenhangende activiteit. Naarmate de leefomgeving sterker verveven is met de agrarische functie van dat gebied, is een zekere mate van agrarische hinder acceptabel. De verblijfsrecreatie betreft voornamelijk recreatievormen die juist tot doel hebben om de agrarische leefomgeving te ervaren.

Naast enkele grootschalige en kleinschalige verblijfsterreinen kent Borsele ook enige adressen met logies- en ontbijt en de verhuur van woningen. Daarnaast staat de gemeente positief tegenover het oprichten van een landschapscamping. De Borselse kwaliteiten vormen het vertrekpunt voor de ontwikkeling van plattelandstoerisme, waarvoor het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 een prima aanzet geeft.

Dagrecreatie

De dagrecreatieve structuur, zoals de ontwikkeling van uitspanningen, wandel-, ruiter- en fietsstructuren, hoevetoerisme, recreatieve ontwikkeling van de Westerschelde kust en andere recreatieve activiteiten moet naar mening van de gemeente middels (de aanleg of uitbreiding van) routestructuren uitgebouwd worden. Voorbeelden hiervan zijn de Zak van Zuid-Bevelandroute en de Boerenlandroute. Een centraal gelegen recreatief voorzieningspunt bij bijvoorbeeld de schaapskooi zou als gemeentelijk toeristisch informatiepunt kunnen dienen.

Bijzonder aandachtspunt bij de ontwikkeling van recreatieve functies is dat de op zichzelf staande projecten klein van schaal blijven. Het omgevingsplan geeft ook voor dagrecreatieve initiatieven een handvat voor de vorming van beleid.

6. Streefbeeld overige functies

In het streefbeeld overige functies komen de punten aan bod die niet direct geassocieerd worden met de streefbeelden die behandeld zijn in de vorige paragrafen. Gedacht kan worden aan niet-agrarische bedrijven, verkeer en de algemene uitgangspunten van de zogenaamde nieuwe economische dragers.

Niet agrarische bedrijven in het buitengebied

Buiten het Sloegebied (incl. Sloepoort) wordt beheerste economische ontwikkeling voorgestaan, gericht op diensten. De versterking van de werkgelegenheid zal met name in het Sloegebied moeten plaatsvinden. Het ontwikkelen van een corridor langs de Sloeweg is niet gewenst.

Voor alle bedrijven geldt dat duurzame bedrijvigheid wordt geambieerd. Hierbij dient het juiste bedrijf op de juiste plek gelegen te zijn en moet er maatwerk geleverd worden op het gebied van water, milieu en omgevingskwaliteiten zoals rust, ruimte en openheid. De in het plangebied aanwezige semi-agrarische bedrijven zijn wat betreft karakter in beginsel toelaatbaar in het landelijke gebied en mogen hun huidige bedrijfsvoering ter plaatse voortzetten en beperkt uitbreiden.

Daarbij is nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan op grond van het NED-stelsel, in het landelijke gebied in principe niet gewenst. De thans aanwezige niet-agrarische bedrijven mogen gehandhaafd blijven en hebben een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 20%. Dit percentage geldt voor zowel de (bebouwde) bedrijfsvloeroppervlakte als de onbebouwde oppervlakte van het bestaande bedrijf.

In gebieden waar sprake is van linten of clusters van bebouwing (3 woningen of meer) worden ruimere uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. In deze gebieden is een uitbreiding tot 50% mogelijk. Aan de uitbreiding van de bestaande semi-agrarische en niet-agrarische bedrijven worden voorwaarden verbonden met het oog op de landschappelijke kwaliteit.

In het voormalig WCL-gebied (deelgebieden I, II en III) wordt gestreefd naar behoud en accentversterking van de agrarische bedrijvigheid in combinatie met mogelijkheden tot verruiming van de kleinschalige (recreatieve) component. De agrarische ontwikkelingen in het plangebied zullen waarschijnlijk leiden tot het vrijkomen van agrarische gebouwen. Voorkomen moet worden dat de invulling van deze gebouwen een te groot verkeersaantrekkend effect heeft.

Het algemene streven is erop gericht het gebruik van de gebouwen zoveel mogelijk in de agrarische sfeer te houden. Invullingen op bijvoorbeeld recreatief vlak zijn echter ook acceptabel. Het gebruik dient dan wel naar aard en schaal aan het gebied gerelateerd te zijn én te blijven. Om conflicten met het agrarische gebruik in de Grootschalige polders te voorkomen, heeft vooral hier een invulling in de agrarische sfeer prioriteit.

Verkeer

Ook het aspect verkeer is in alle streefbeelden verweven, maar wordt in geen enkel streefbeeld echt benoemd. In het kader van het optimaal toeristisch-recreatief medegebruik van de infrastructuur door langzaam verkeer, is het beleid gericht op betere afstemming tussen autoverkeer, landbouw- en fietsverkeer waar dit op grond van de te verwachten verkeersintensiteit wenselijk is. Deze aandacht voor de monitoring van de verkeersstructuur vindt plaats in zowel de kernen als in het landelijk gebied. In het kader van de Gebiedsgerichte Aanpak verkeersveiligheid Zuid-Beveland worden delen van de gemeente autoluw gemaakt.

De ontwikkeling van toeristisch-recreatieve fiets-, ruiter- en wandelroutes is in het kader van het recreatieve medegebruik een tweede uitgangspunt. In De Poel is, zoals eerder vermeld, geen verdere uitbreiding van toeristische fietsroutes wenselijk.

De ruimtelijke consequenties van de uitbreiding van de capaciteit van de Sloeweg zullen na afronding van de Milieu-effectrapportage in een apart bestemmingsplan worden geregeld.

Nieuwe economische dragers (NED)

De ongunstige economische situatie in de Zeeuwse landbouw in het algemeen en die in de akkerbouwsector in het bijzonder leiden tot aanzienlijke veranderingen op het platteland. Verbreding van de plattelandseconomie met nieuwe economische dragers is noodzakelijk, in combinatie met noodzakelijke investeringen in de kwaliteit van het landschap en in de recreatieve infrastructuur.

In de rapportage van de werkgroep "Nieuwe economische dragers" (2000) is een uitwerking van het beleid inzake nieuwe economische dragers op bestemmingsplanniveau opgenomen. Het rapport bevat een concrete handreiking aan de gemeenten voor een positieve lijst van in het landelijk gebied in principe toegestane niet-agrarische bedrijvigheid, met een aantal modelvoorschriften en een modelcontract, dat wordt afgesloten met de ondernemer voordat de planologische procedure wordt gestart.

In de rapportage wordt gemotiveerd welke selectiecriteria aan de positieve lijst ten grondslag liggen. Ook andere niet in de positieve lijst genoemde bedrijfstypen kunnen - als aan die criteria wordt voldaan - planologisch inpasbaar zijn. Bij elke aanvraag voor een nieuwe economische drager wordt de locatie op geschiktheid getoetst. Als die locatie in principe geschikt is, wordt van de ondernemer gevraagd een plan over te leggen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het rapport bevat een aantal concrete aanbevelingen om te komen tot een goede implementatie op provinciaal en op gemeentelijk niveau van het selectieve ontwikkelingsmodel.

De basis voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Nieuwe Economische Dragere (NED) is verwoord het omgevingsplan. De belangrijkste doelen van de Nieuwe Economische Dragere (NED) zijn samengevat de volgende:

- Een NED kan ervoor zorgen dat de levensvatbaarheid van een agrarisch bedrijf behouden blijft;
- Een NED kan ervoor zorgen dat beeldbepalende gebouwen in het buitengebied behouden blijven;
- Een NED dient ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden blijft of versterkt wordt.

De geboden verruiming van het NED-beleid, waarin het omgevingsplan voorziet, zal door de gemeente worden toegepast. De koppeling naar functies zal in stand blijven. Dit vanuit de optiek dat een nevenactiviteit middels een vrijstelling kan worden toegestaan, maar een NED als vervolgvactiviteit een wijziging van de bestemming tot gevolg heeft en derhalve met een wijzigingsbevoegdheid tot stand dient te komen. Daarnaast is de gemeente van mening dat een vervolgvactiviteit een zwaardere afweging behoeft. Overigens wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van het uitgangspunt dat NED's niet alleen mogelijk zijn bij vrijkomende agrarische panden, maar ook in vrijkomende monumenten, zoals is aangegeven in het omgevingsplan. Dit betekent dat het NED-beleid ook van toepassing is op bijvoorbeeld vrijkomende molens of Fort Ellewoutsdijk (dit zijn immers monumenten, vallend onder de in de tabel in bijlage 3 aangegeven M).

In bijlage 3 is de gemeentelijke lijst met nieuwe economische dragers opgenomen, in bijlage 4 een voorbeeldcontract voor de vestiging van een nieuwe economische drager.

Plan tot verbetering ruimtelijke kwaliteit (inrichtingsplan/bouwplan):

Een voorwaarde voor het verkrijgen van de Nieuwe Economische Drager is dat de initiatiefnemer investeert in de ruimtelijke kwaliteit (als tegenprestatie). Dit kan op drie manieren:

1. sanering van (bedrijfs)gebouwen en/of;
2. een goede landschappelijke inpassing van en landschapontwikkeling bij het betreffende perceel en/of
3. een verbetering van de uitstraling van het erf.

Als "tegenprestatie" (investeren in ruimtelijke kwaliteit) wordt een vast bedrag gehanteerd, te weten €8.000,--. Indien de toetsingscommissie de onredelijkheid hiervan heeft geconstateerd, dan kan het bedrag worden verminderd. Er geldt echter te allen tijde een minimum bedrag van €4.000,-- dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Onderscheid wordt gemaakt in het onderbrengen van NED's in de bestaande (bedrijfs)bebouwing en het oprichten van nieuwbouw ten behoeve van het starten van een NED.

Contract:

De gemeente stelt een contract op met hierin opgenomen de voorwaarden waaraan de initiatiefnemer en de gemeente zich binden. De belangrijkste voorwaarde die in het contract wordt opgenomen is dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente instemmen met het plan zoals dat is opgesteld door de initiatiefnemer en dat de initiatiefnemer middels het contract zich ertoe verbindt dit plan uit te voeren op de beschreven wijze. In bijlage 4 van de toelichting is een voorbeeldcontract opgenomen.

Tijdelijke opvang seizoensgebonden arbeid

Om in te kunnen spelen op de behoefte aan de tijdelijke opvang van seizoensgebonden arbeidskrachten is het mogelijk om voor een korte periode (van circa 8 tot 10 weken) hiervoor ruimte te bieden. Voor huisvesting in en buiten gebouwen (waarbij gedacht kan worden aan stacaravans en woonunits) worden hiertoe mogelijkheden geboden.

Kampeermiddelen, die speciaal bedoeld om in deze tijdelijke behoefte (gedurende de oogstperiode) te voorzien, dienen na de oogstperiode verwijderd te worden.

Windturbines

Voor de locatie ten noorden van de Bernhardweg is een artikel 19-procedure gevoerd ten behoeve van de realisatie van 6 windturbines. In verband met de opbouw en structuur van het landschap is het verder oprichten van nieuwe windturbines in het hele plangebied niet gewenst. Door de gemeenteraad is dan ook bepaald dat het beleid erop is gericht in het landelijk gebied geen mogelijkheden te bieden voor het oprichten van windturbines.

Masten

Naast windturbines zijn ook hoogspanningsmasten in beginsel niet gewenst in het landelijke gebied. Bestaande hoogspanningsmasten kunnen blijven bestaan. Indien het niet meer gewenst is hoogspanningsmasten op te richten zal de haalbaarheid van de andere mogelijkheden onderzocht moeten worden. Plaatsing van eventuele nieuwe hoogspanningsmasten zal middels een buitenplanse procedure moeten geschieden. Het gemeentelijke GSM-zendmastenbeleid wordt één op één overgenomen in het bestemmingsplan.

(Plattelands)horeca

De gemeente acht het gewenst om kleinschalige horeca-activiteiten toe te laten. Dit betekent dat ten behoeve van deze activiteiten gebouwd mag worden binnen bebouwingsvoorschriften van de bestemming. Indien bijvoorbeeld binnen de bestemming "Woondoeleinden" de toelaatbare inhoud van de woning, alsmede de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen nog niet is benut, mag tevens ten behoeve van de kleinschalige horeca-activiteiten worden gebouwd (tot een maximum van 40 m²). Hiermee wordt voorkomen dat via een U-bochtconstructie bebouwing ten behoeve van de (woon)bestemming wordt opgericht en deze later wordt benut voor de kleinschalige horeca-activiteit.

Wat betreft de vestiging van horeca als hoofdactiviteit zal de mogelijkheid geboden worden om drie grotere horecavoorzieningen langs en in de omgeving van het spoorlijn-traject van de stoomtrein Goes-Borsele te realiseren. Met name de eindhaltefunctie van Hoedekenskerke zou hiervoor een goed aanknopingspunt zijn.

Stalletjesregeling

Essentie van de stalletjesregeling is dat medewerking kan worden verleend aan de bouw van een stal als schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van vee/paarden op een weiland (inclusief dijktaaluds).

Om "verrommeling" van het landschap tegen te gaan, gelden de volgende randvoorwaarden:

- De stalletjes zijn ten behoeve van hobbymatig te houden dieren;
- Ander(e) bouwwerken/werken/gebruik dan stalletjes zijn niet toegestaan. Dit betekent dat onder andere zaken zoals rijbakken, afscheidingen/hekwerken (die als bouwwerk moeten worden aangemerkt), buitenverlichting, buitenopslag/-stalling van materieel/materiaal/hooi/stro/voeder/mest niet zijn toegestaan
- Voor zover noodzakelijk voor het toegestane gebruik dient eventuele opslag van bijvoorbeeld voer in het stalletje plaats te vinden.

Prostitutie

Gelet op het karakter en het imago van het landelijk gebied acht de gemeente de vestiging van een bordeel ongewenst. In de optiek van de gemeente zou de vestiging van een bordeel eventueel mogelijk moeten zijn op bedrijventerrein Sloegebied. In voorliggend plan wordt hiertoe dan ook geen mogelijkheden geboden.

Artikel 6

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing, met dien verstande dat de in de artikelen 19, 20, 23, 34 en 35 opgenomen voorrangregeling in acht genomen dient te worden.

Artikel 7

Algemene procedureregels

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot vrijstelling of wijziging ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 8

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de plankaart voor "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de bedrijfsvoering van ~~de op de plankaart als zodanig aangeduide~~ grondgebonden agrarische bedrijven (A_{gr});
 - de bedrijfsvoering van de op de plankaart als zodanig aangeduide:
 - bestaande glastuinbouwbedrijven (A_{gl});
 - bestaande intensieve veehouderijen (A_{iv});
 - bestaande intensieve tuinbouwbedrijven in gebouwen (A_{it});
 - bestaande bijzondere agrarische bedrijven (A_b);
 - bestaande semi-agrarische bedrijven (A_s);
 - de op de plankaart als zodanig aangeduide bestaande toegevoegde takken:
 - een tak intensieve veehouderij (T_{iv});
 - een tak bijzonder agrarisch bedrijf (T_b);alsmede voor:
 - het behoud van:
 - landschappelijke openheid op de gronden met de subbestemming "open landschap" (A_{Lo});
 - geomorfologische waarden op de gronden met de subbestemming "geomorfologische waarde" (A_{Lg}).
- 1.2 Ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingsrichting geldt het volgende: naast de landbouwkundige kwaliteiten zijn tevens de landschappelijke kwaliteiten en de potenties voor plattelandstoerisme richtinggevend voor de ontwikkelingen in de gebieden met de bestemming AL.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen, uitsluitend ten dienste van de op de plankaart ~~en onder lid 1, sub a en sub b~~ aangegeven agrarische bedrijven, bijzondere agrarische bedrijven en semi-agrarische bedrijven worden gebouwd:
- niet voor bewoning bestemde gebouwen, met dien verstande dat nieuwbouw en uitbreiding van veestallen ten behoeve van intensieve veehouderij (A_{iv}) niet is toegestaan;
 - één bedrijfswoning per bedrijf;
 - andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

- a. Per agrarisch bouwblok is één bedrijf toegestaan;
- b. De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, en het aanleggen van waterbassins, bassins ten behoeve van aquacultuur, mestbassins en mestplaten vindt plaats op het op de plankaart aangegeven agrarisch bouwblok;
Uitzonderingen:
 1. Buiten het agrarisch bouwblok mogen worden gebouwd
 - andere bouwwerken, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen en bassins ten behoeve van aquacultuur, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter zal bedragen.
 2. Bij een zelfstandig glastuinbouwbedrijf (Agl) is het toegestaan om de kassen buiten het agrarisch bouwblok te bouwen, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing.
- c. De bebouwde oppervlakte van een:
 - semi-agrarisch bedrijf (As) bedraagt maximaal het bedrijfsvloeroppervlak en het perceelsoppervlak ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit is aangegeven in bijlage 2 vermeerderd met 20 %. Hierbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - er mag uitsluitend worden gebouwd achter de denkbeeldige voorgevellijn die in het verlengde ligt van het dichtst naar de weg gelegen gebouw;
 - de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
 - zelfstandig glastuinbouwbedrijf (Agl) bedraagt maximaal het bedrijfsvloeroppervlak aan kassen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, vermeerderd met 20 %. Voor de overige gebouwen en andere bouwwerken is het bepaalde in lid 3, sub b. van overeenkomstige toepassing.
- d. De bedrijfsvloeroppervlakte van een:
 - intensieve veehouderij (Aiv) mag niet worden vergroot;
 - intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Ait) zal maximaal 5.000 m² bedragen;
 - bijzonder agrarisch bedrijf (Ab) zal maximaal 5.000 m² bedragen;
 - zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq) zal maximaal 5.000 m² bedragen;
- e. De gezamenlijke inhoud van mestbassins zal maximaal 1.500 m³ per bedrijf bedragen (inclusief mestzakken en foliebassins).
- f. De dakvoetheogte van een bedrijfsgebouw of open hangar zal maximaal 7 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 10 meter.
- g. De hoogte van:
 - een silo, geen mestsilo zijnde, zal maximaal 10 meter bedragen;
 - een mestbassin zal maximaal 5 meter bedragen;
 - een waterbassin zal maximaal 5 meter bedragen;
 - teeltondersteunende voorzieningen zal maximaal 4,5 meter bedragen;
 - een bassin ten behoeve van aquacultuur zal maximaal 1,5 meter bedragen.
- h. De inhoud van een bedrijfswoning zal maximaal 750 m³ bedragen, de dakvoetheogte maximaal 4,5 meter, en de totale hoogte maximaal 10 meter.
- i. Bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

4. Toevoeging en omschakeling

- 4.1 Met inachtneming van de in lid 3 van toepassing zijnde bouw- en inrichtingsbepalingen mag bebouwing ten behoeve van een tak grondgebonden agrarische bedrijvigheid worden toegevoegd aan een op de plankaart aangegeven agrarisch bedrijf, semi-agrarisch bedrijf of bijzonder agrarisch bedrijf;
- 4.2 Het toevoegen van andere takken dan genoemd in lid 4.1 is niet toegestaan. Voorzover reeds een andere toegevoegde tak aanwezig is, mag de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van deze toegevoegde tak niet worden vergroot;
- 4.3 Omschakeling naar een andere bedrijfsvorm is toegestaan in de volgende gevallen:
- omschakeling van een in lid 1.1, sub b. genoemd bedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - omschakeling van een intensieve veehouderij naar een intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen;
 - omschakeling van een intensieve veehouderij naar een niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf in gebouwen;
 - omschakeling van een intensief tuinbouwbedrijf naar een niet-gebonden aquacultuurbedrijf in gebouwen;
 - omschakeling van een niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf naar een intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen;
 - bij omschakeling zoals bedoeld onder sub a., b., c., d. en e. zijn de van toepassing zijnde bouw- en inrichtingsbepalingen zoals opgenomen in lid 3 overeenkomstig van toepassing.
- 4.4 Kleinschalig kamperen
Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in lid 5.3, sub e. mogen één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen op het bouwblok worden opgericht, met dien verstande dat:
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
 - de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.

5. Aanlegvergunningen en specifieke gebruiksbepalingen

- 5.1 Aanlegvergunningen
Zie artikel 14, 23, 34 en 35.
- 5.2 Verboden gebruik
Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 43 wordt in ieder geval gerekend:
- het buiten het agrarisch bouwblok aanleggen van een mestbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde);
 - het aanleggen van kleinschalige kampeerterreinen op de gronden met de subbestemming AL(o).
- 5.3 Toelaatbaar gebruik
Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 43 wordt niet gerekend:
- het aanleggen van waterbassins met een aarden wal binnen het agrarisch bouwblok;

- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor de verkoop van agrarische producten, mits de totale oppervlakte ten behoeve van deze voorziening maximaal 40m² per bedrijf bedraagt;
- c. het bieden van logies met ontbijt;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning en/of de agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca tot een maximum vloeroppervlakte van 40 m²;
- e. het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 - in het plangebied maximaal 14 kleinschalige kampeerterreinen mogen worden aangelegd;
 - het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein maximaal 15 bedraagt;
 - de kampeermiddelen geplaatst worden op dan wel aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
 - rond het kampeerterrein een strook met een breedte van minimaal 5 meter is bestemd voor groenvoorzieningen;
 - op het kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
 - het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

6. Flexibiliteitsbepalingen

Zie artikel 9,10,11 en bijlage 1.

Artikel 9

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied I - De Poel

Dit artikel is als volgt opgebouwd:

- a. Vrijstellingen deelgebied I;
- b. Wijzigingsbevoegdheid deelgebied I.

Bijlage 1 vormt het toetsingskader voor de vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden.

Op onderstaand overzichtskaartje is de ligging van deelgebied I, De Poel, aangegeven.



A. VRIJSTELLINGEN - DEELGEBIED I DE POEL

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied I, De Poel, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 (bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde") voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties.

Bij elke vrijstelling is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Grondgebonden agrarische bedrijven

1.1 Toevoeging niet-grondgebonden neventakken

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen van:

- a. een tak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit);
 - b. een tak intensieve veehouderij (Tiv);
 - c. een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) (zie ook lid 4.4);
- aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf, mits dit binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok plaatsvindt.

Hierbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- De totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van toegevoegde niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid zal maximaal 1.600 m² bedragen (de reeds aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid hierbij inbegrepen).
- Het toevoegen van een tak intensief tuinbouwbedrijf (Tit) en een tak intensieve veehouderij (Tiv) in gebouwen is niet toegestaan in het gebied met de subbestemming "open landschap" (ALo).

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschapstoets;
- milieutoets.

1.2 Toevoeging/uitbreiding neventak glastuinbouw

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen/uitbreiden van een tak glastuinbouw (Tgl) aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Hierbij dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

- De gezamenlijke oppervlakte aan kassen zal maximaal 2.000 m² bedragen;
- Het toevoegen van een tak glastuinbouw is niet toegestaan in het gebied met de subbestemming "open landschap" (ALo).

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschapstoets;
- milieutoets.

1.3 Toevoeging/uitbreiding neventak bijzonder agrarisch bedrijf

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen/uitbreiden van een tak bijzonder agrarisch bedrijf (Tb) aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Hierbij dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

- De totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bijzonder agrarisch bedrijf zal maximaal 1.000 m² bedragen;
- Deze vrijstelling zal niet worden verleend op gronden met de subbestemming "open landschap" (ALo), tenzij blijkt de plankaart reeds een dergelijke toegevoegde tak (aanduiding Tb) aanwezig was ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschapstoets;
- milieutoets.

2. Uitbreiding hoofdtak intensieve veehouderijen

- a. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een op de plankaart als zodanig aangeduide intensieve veehouderij (Aiv) tot maximaal 5.000 m².
- b. Indien de bedrijfsvloeroppervlakte ten dienste van intensieve veehouderij ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 5.000 m², mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet verder mag worden vergroot dan is aangegeven in bijlage 2 "Maximale oppervlakten hoofdtakken intensieve veehouderij".

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak
- milieutoets.

3. Uitbreiding neventak intensieve veehouderij (Tiv)/ intensief tuinbouwbedrijf (Tit) en niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Taq) in gebouwen

- 3.1 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak intensieve veehouderij (Tiv) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.
- 3.2 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.

- 3.3 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- milieutoets.

Tevens geldt hierbij dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van toegevoegde niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid maximaal 1.600 m² zal bedragen (de reeds aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid hierbij inbegrepen).

4. Mogelijkheden buiten het agrarisch bouwblok

4.1 Kleinschalige bouwwerken

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het bouwen buiten het agrarisch bouwblok van kleinschalige bouwwerken tot maximaal 50 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

4.2 Kleinschalig kamperen

Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein kan, met uitzondering van ALo-gebieden, vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het buiten het agrarisch bouwblok bouwen van één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte inclusief de oppervlakte van de op het agrarisch bouwblok reeds één of meerdere aanwezige gebouwen ten dienste van een kleinschalig kampeerterrein maximaal 100 m² bedraagt;
- de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

4.3 Waterbassin

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het aanleggen buiten het agrarisch bouwblok van een waterbassin met een aarden wal met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

4.4 Bassins tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq)

Ten behoeve van een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdlijnen vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

4.5 Bassins zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq)

Ten behoeve van een zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdlijnen vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 3 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

5. Mestbassins

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub e. voor het oprichten van mestbassins tot een gezamenlijke inhoud van:

- maximaal 2.500 m³ per bedrijf,
- maximaal 5.000 m³ bij opslag voor 2 tot 5 bedrijven gezamenlijk.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschapstoets;
- milieutoets.

Verder dient in acht te worden genomen dat de hoogte van een mestbassin maximaal 5 meter zal bedragen, en dat mestbassins uitsluitend op het agrarisch bouwblok mogen worden opgericht.

6. Kleinschalig kamperen

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 5.3 sub e. voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- de kampeermiddelen dienen te worden geplaatst op dan wel aansluitend aan het agrarisch bedrijf dan wel het bestaande kleinschalig kampeerterrein;
- rond het kampeerterrein dient een strook met een breedte van minimaal 5 meter bestemd te zijn voor groenvoorzieningen;
- verevening;
- op het kampeerterrein zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
- het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

7. Voorzieningen seizoensgebonden arbeid

Vrijstelling kan worden verleend voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van:

- a. het bouwen dan wel in pandig verbouwen van een verblijf, voor zover gelegen binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de opvang van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar;
- b. het aanleggen van een kampeerterrein ten behoeve van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar, met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen en woonunits geplaatst worden op dan wel aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
 2. de kampeermiddelen en woonunits na afloop van de in sub b. opgenomen periode worden verwijderd;
 3. de totale hoogte van de woonunits maximaal 4 meter bedraagt;
 4. de oppervlakte van een woonunit maximaal 25m² bedraagt. Indien woonunits aaneengesloten worden geplaatst, dan mag de gezamenlijke oppervlakte hiervan ook niet meer bedragen dan 25m².

8. Nieuwe Economische Dragers

8.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 8.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

8.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 8.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblockmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

9. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub h. voor een dakvoetheogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat dit uitsluitend betrekking heeft op de bedrijfswoningen waarvan de dakvoetheogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 4,5 meter bedroeg.

10. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

B. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID - DEELGEBIED I DE POEL

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied I, De Poel, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO het plan te wijzigen voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties, uitsluitend op de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL).

Na planwijziging is artikel 8 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing, voor zover hieronder niet anders is bepaald.

Bij elke wijzigingsbevoegdheid is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Uitbreiding agrarisch bouwblok

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, uitsluitend in één (of meer) van de volgende gevallen:

- indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
- indien het agrarisch bouwblok voor de uitbreidingsbehoefte van het grondgebonden agrarisch bedrijf niet toereikend is;
- indien uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is, of uit landschappelijk oogpunt ongewenst is;
- indien uitbreiding binnen het bestaande agrarisch bouwblok tot een grotere aantasting van de landschappelijke openheid leidt.

Verder gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

2. Dierenwelzijn intensieve veehouderij

Het plan kan worden gewijzigd ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een:

- hoofdtak intensieve veehouderij;
- neventak intensieve veehouderij;

indien een uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van aanpassingen in verband met wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn.

De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet verder worden vergroot dan de oppervlakte die nodig is voor de huisvesting van hetzelfde aantal en soort dieren als die zijn vermeld in de milieuvergunning zoals die geldt ten tijde van de aanvraag.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- noodzaak.

3. Wijziging in woondoeleinden, woonzorgboerderij

3.1 Bedrijfswoning en bedrijfsgebouw wijzigen in woondoeleinden

De bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen kan gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden".

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie;

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

3.2 Waardevolle boerderij verbouwen tot woningen

In het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in meerdere woningen per complex. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

3.3 Niet beeldbepalende voormalige agrarische bebouwing tot woningen

In het belang van vernieuwing en onderhoud van voormalige agrarische bebouwing kan middels planwijziging vrijkomende agrarische bebouwing worden omgezet in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- indien de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daarmee één geheel vormende ruimten (schuren, stallen e.d.) een gezamenlijke inhoud hebben van meer dan 1000 m3 mogen er binnen het bestaande bouwvolume maximaal 2 woningen ontstaan.

Tevens geldt dat:

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 1 woning mag worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 50% wordt gereduceerd;

of

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 3 woningen mogen worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 80% wordt gereduceerd.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- de betreffende bebouwing niet op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4) voor komt;
- geen ernstige beperking agrarische functie;

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

3.4 Waardevolle boerderij verbouwen tot woonzorgboerderij (Wzo)

In het belang van het realiseren van een woonzorgfunctie in het landelijk gebied kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in een woonzorgboerderij. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- vergroting van het bebouwde oppervlakte ten dienste van de woonzorgfunctie mag slechts plaatsvinden indien hiermee het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de waardevolle boerderij niet wordt aangetast.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

4. Nieuwe Economische Dragers

4.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

4.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;

- ontsluitingsmogelijkheden;

5. Natuurontwikkeling

Zie artikel 37, differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties".

6. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 10

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied II - Kleinschalige nieuwlandpolders

Dit artikel is als volgt opgebouwd:

- a. Vrijstellingen deelgebied II;
- b. Wijzigingsbevoegdheid deelgebied II.

Bijlage 1 vormt het toetsingskader voor de vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden.

Op onderstaand overzichtskaartje is de ligging van deelgebied II, Kleinschalige nieuwlandpolders, aangegeven.



A. VRIJSTELLINGEN - DEELGEBIED II KLEINSCHALIGE NIEUWLANDPOLDERS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied II, Kleinschalige nieuwlândpolders, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 (bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde") voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties.

Bij elke vrijstelling is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Grondgebonden agrarische bedrijven

1.1 Toevoeging niet-grondgebonden neventakken

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen van:

- a. een tak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit);
- b. een tak intensieve veehouderij (Tiv);
- c. een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) (zie ook lid 4.5);

aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf, mits dit binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok plaatsvindt.

Hierbij dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

- De totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van toegevoegde niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid zal maximaal 1.600 m² bedragen (de reeds aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid hierbij inbegrepen).

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

1.2 Toevoeging/uitbreiding neventak glastuinbouw

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen/uitbreiden van een tak glastuinbouw (Tgl) aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Hierbij dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

- De gezamenlijke oppervlakte aan kassen zal maximaal 2.000 m² bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

1.3 Toevoeging/uitbreiding neventak bijzonder agrarisch bedrijf

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen/uitbreiden van een tak bijzonder agrarisch bedrijf (Tb) aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Hierbij dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

- De totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bijzonder agrarisch bedrijf zal maximaal 1.000 m² bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

2. Uitbreiding hoofdtak intensieve veehouderijen

- a. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een op de plankaart als zodanig aangeduide intensieve veehouderij (Aiv) tot maximaal 5.000 m².
- b. Indien de bedrijfsvloeroppervlakte ten dienste van intensieve veehouderij ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 5.000 m², mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet verder worden vergroot dan is aangegeven in bijlage 2 "Maximale oppervlakten hoofdtakken intensieve veehouderij".

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak
- milieutoets.

3. Uitbreiding neventak intensieve veehouderij (Tiv)/ intensief tuinbouwbedrijf (Tit) en niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Taq) in gebouwen

- 3.1 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak intensieve veehouderij (Tiv) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.
- 3.2 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.
- 3.3 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- milieutoets.

Tevens geldt hierbij dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van toegevoegde niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid maximaal 1.600 m² zal bedragen (de reeds aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid hierbij inbegrepen).

4. Mogelijkheden buiten het agrarisch bouwblok

4.1 Kleinschalige bouwwerken

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het bouwen buiten het agrarisch bouwblok van kleinschalige bouwwerken tot maximaal 50 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

4.2 Kleinschalig kamperen

Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub e. voor het buiten het agrarisch bouwblok bouwen van één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen, mits

- de gezamenlijke oppervlakte inclusief de oppervlakte van de op het agrarisch bouwblok reeds één of meerdere aanwezige gebouwen ten dienste van een kleinschalig kampeerterrein maximaal 100 m² bedraagt;
- de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

4.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale hoogte van 4,5 meter, waarbij voor plastic boogkassen een maximale oppervlakte van 1 hectare per bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- inplantingseisen teeltondersteunende voorzieningen;

4.4 Waterbassin

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het aanleggen buiten het agrarisch bouwblok van een waterbassin met een aarden wal met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

4.5 Bassins tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq)

Ten behoeve van een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;

- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

4.6 Bassins zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq)

Ten behoeve van een zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 3 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

5. Mestbassins

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub e. voor het oprichten van mestbassins tot een gezamenlijke inhoud van:

- maximaal 2.500 m³ per bedrijf,
- maximaal 5.000 m³ bij opslag voor 2 tot 5 bedrijven gezamenlijk.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschapstoets;
- milieutoets.

Verder dient in acht te worden genomen dat de hoogte van een mestbassin maximaal 5 meter zal bedragen, en dat mestbassins uitsluitend op het agrarisch bouwblok mogen worden opgericht.

6. Kleinschalig kamperen

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 5.3 sub e. voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- de kampeermiddelen dienen te worden geplaatst op dan wel aansluitend aan het agrarisch bedrijf dan wel het bestaande kleinschalig kampeerterrein;

- rond het kampeerterrein dient een strook met een breedte van minimaal 5 meter bestemd te zijn voor groenvoorzieningen;
- op het kampeerterrein zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
- verevening;
- het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

7. Voorzieningen seizoensgebonden arbeid

Vrijstelling kan worden verleend voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van:

- a. het bouwen dan wel in pandig verbouwen van een verblijf, voor zover gelegen binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de opvang van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar;
- b. het aanleggen van een kampeerterrein ten behoeve van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar, met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen en woonunits geplaatst worden op dan wel aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
 2. de kampeermiddelen en woonunits na afloop van de in sub b. opgenomen periode worden verwijderd;
 3. de totale hoogte van de woonunits maximaal 4 meter bedraagt;
 4. de oppervlakte van een woonunit maximaal 25m² bedraagt. Indien woonunits aaneengesloten worden geplaatst, dan mag de gezamenlijke oppervlakte hiervan ook niet meer bedragen dan 25m².

8. Nieuwe Economische Dragers

8.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 8.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

8.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 8.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

9. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub h. voor een dakvoetheogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat dit uitsluitend betrekking heeft op de bedrijfswoningen waarvan de dakvoetheogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 4,5 meter bedroeg.

10. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub c. voor het vergroten van het bedrijfsoppervlak tot 2.000 m², met dien verstande dat dit uitsluitend betrekking heeft op de gronden met de bestemming As met de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding **.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

11. Procedureregeling

Bij het verlenen van vrijstelling is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

B. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID - DEELGEBIED II KLEINSCHALIGE NIEUW-LANDPOLDERS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied II, Kleinschalige nieuw-landpolders, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO het plan te wijzigen voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties, uitsluitend op de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL).

Na planwijziging is artikel 8 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing, voor zover hieronder niet anders is bepaald.

Bij elke wijzigingsbevoegdheid is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Grondgebonden agrarische bedrijven

1.1 Nieuwvestiging

Het plan kan worden gewijzigd voor het projecteren van een nieuw agrarisch bouwblok ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging is toegestaan indien het een verplaatsing betreft als gevolg van uitkoop (vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt);
- De betreffende nieuwvestiging mag niet tot gevolg hebben dat een ander agrarisch bedrijf zijn volwaardigheid en zelfstandigheid verliest;
- In het geval dat de nieuwvestiging het gevolg is van een bedrijfssplitsing, geldt voor het afgesplitste én het achterblijvende gedeelte van het bedrijf de voorwaarde dat deze als volwaardige en zelfstandige grondgebonden agrarische bedrijven kunnen worden aangemerkt;
- Nieuwvestiging is niet toegestaan in de gebieden met de differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties" (zie artikel 37);

Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- past in streefbeeld landbouw;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

1.2 Uitbreiding agrarisch bouwblok

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, uitsluitend in één (of meer) van de volgende gevallen:

- indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;

- indien het agrarisch bouwblok voor de uitbreidingsbehoefte van het grondgebonden agrarisch bedrijf niet toereikend is;
- indien uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is, of uit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

2. Dierenwelzijn intensieve veehouderij

Het plan kan worden gewijzigd ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een:

- hoofdtak intensieve veehouderij;
- neventak intensieve veehouderij;

indien een uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van aanpassingen in verband met wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn.

De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet verder worden vergroot dan de oppervlakte die nodig is voor de huisvesting van hetzelfde aantal en soort dieren als die zijn vermeld in de milieuvergunning zoals die geldt ten tijde van de aanvraag.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- noodzaak.

3. Wijzigen in woondoeleinden, woonzorgboerderij

3.1 Bedrijfswoning en bedrijfsgebouw wijzigen in woondoeleinden

De bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen kan gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden".

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie;

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

3.2 Waardevolle boerderij verbouwen tot woningen

In het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in meerdere woningen per complex. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;

- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

3.3 Niet beeldbepalende voormalige agrarische bebouwing tot woningen

In het belang van vernieuwing en onderhoud van voormalige agrarische bebouwing kan middels planwijziging vrijkomende agrarische bebouwing worden omgezet in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- indien de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daarmee één geheel vormende ruimten (schuren, stallen e.d.) een gezamenlijke inhoud hebben van meer dan 1000 m3 mogen er binnen het bestaande bouwvolume maximaal 2 woningen ontstaan.

Tevens geldt dat:

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 1 woning mag worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 50% wordt gereduceerd;

of

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 3 woningen mogen worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 80% wordt gereduceerd.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- de betreffende bebouwing niet op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4) voor komt;
- geen ernstige beperking agrarische functie;

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

3.4 Waardevolle boerderij verbouwen tot woonzorgboerderij (Wzo)

In het belang van het realiseren van een woonzorgfunctie in het landelijk gebied kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in een woonzorgboerderij. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- vergroting van het bebouwde oppervlakte ten dienste van de woonzorgfunctie mag slechts plaatsvinden indien hiermee het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de waardevolle boerderij niet wordt aangetast.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

4. Nieuwe Economische Dragers

4.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

4.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

5. Natuurontwikkeling

Zie artikel 37, differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties".

6. Procedureregel

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 11

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied III - Herverkavelde oudlandpolders

Dit artikel is als volgt opgebouwd:

- a. Vrijstellingen deelgebied III;
- b. Wijzigingsbevoegdheid deelgebied III.

Bijlage 1 vormt het toetsingskader voor de vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden.

Op onderstaand overzichtskaartje is de ligging van deelgebied III, Herverkavelde oudlandpolders, aangegeven.



A. VRIJSTELLINGEN - DEELGEBIED III HERVERKAVELDE OUDLANDPOLDERS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied III, Herverkavelde oudlandpolders, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 (bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde") voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties.

Bij elke vrijstelling is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Grondgebonden agrarische bedrijven

1.1 Toevoeging niet-grondgebonden neventakken

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen van:

- a. een tak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit);
- b. een tak intensieve veehouderij (Tiv);
- c. een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) (zie ook lid 5.5);

aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf, mits dit binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok plaatsvindt.

Hierbij dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

- De totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van toegevoegde niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid zal maximaal 1.600 m² bedragen (de reeds aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid hierbij inbegrepen).

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

1.2 Toevoeging/uitbreiding neventak glastuinbouw

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen/uitbreiden van een tak glastuinbouw (Tgl) aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Hierbij dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

- De gezamenlijke oppervlakte aan kassen zal maximaal 2.000 m² bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

1.3 Toevoeging/uitbreiding neventak bijzonder agrarisch bedrijf

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a en artikel 8 lid 4.2 voor het toevoegen/uitbreiden van een tak bijzonder agrarisch bedrijf (Tb) aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Hierbij dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

- De totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bijzonder agrarisch bedrijf zal maximaal 1.000 m² bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

2. Uitbreiding hoofdtak intensieve veehouderijen

- a. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een op de plankaart als zodanig aangeduide intensieve veehouderij (Aiv) tot maximaal 5.000 m².
- b. Indien de bedrijfsvloeroppervlakte ten dienste van intensieve veehouderij ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 5.000 m², mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet verder worden vergroot dan is aangegeven in bijlage 2 "Maximale oppervlakten hoofdtakken intensieve veehouderij".

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- milieutoets.

3. Uitbreiding neventak intensieve veehouderij (Tiv)/ intensief tuinbouwbedrijf (Tit) en niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Taq) in gebouwen

- 3.1 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak intensieve veehouderij (Tiv) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.
- 3.2 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.
- 3.3 Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 2.1, sub a. ten behoeve van een uitbreiding van een neventak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak maximaal 1600 m² mag bedragen en deze tak in relatie tot de omvang van de overige agrarische activiteiten binnen het betreffende agrarisch bouwblok beperkt blijft tot een neventak.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- milieutoets.

Tevens geldt hierbij dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van toegevoegde niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid maximaal 1.600 m² zal bedragen (de reeds aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid hierbij inbegrepen).

4. Uitbreiding glastuinbouwbedrijven

Ten behoeve van een op de plankaart aangegeven zelfstandig glastuinbouwbedrijf (Agl) kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub c. ten behoeve van uitbreiding van het oppervlak aan kassen tot maximaal 20.000 m².

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- volwaardigheid;
- noodzaak;
- milieutoets.

5. Mogelijkheden buiten het agrarisch bouwblok

5.1 Kleinschalige bouwwerken

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het bouwen buiten het agrarisch bouwblok van kleinschalige bouwwerken tot maximaal 50 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

5.2 Kleinschalig kamperen

Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het buiten het agrarisch bouwblok bouwen van één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen, mits

- de gezamenlijke oppervlakte inclusief de oppervlakte van de op het agrarisch bouwblok reeds één of meerdere aanwezige gebouwen ten dienste van een kleinschalig kampeerterrein maximaal 100 m² bedraagt;
- de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

5.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale hoogte van 4,5 meter, waarbij voor plastic boogkassen een maximale oppervlakte van 1 hectare per bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- inplantingseisen teeltondersteunende voorzieningen.

5.4 Waterbassin

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b. voor het aanleggen buiten het agrarisch bouwblok van een waterbassin met een aarden wal met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

5.5 Bassins tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq)

Ten behoeve van een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b, voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

5.6 Bassins zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq)

Ten behoeve van een zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen vrijstelling worden verleend van artikel 8 lid 3, sub b, voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 3 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

6. Mestbassins

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub e, voor het oprichten van mestbassins tot een gezamenlijke inhoud van:

- maximaal 2.500 m³ per bedrijf;
- maximaal 5.000 m³ bij opslag voor 2 tot 5 bedrijven gezamenlijk.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschapstoets;
- milieutoets.

Verder dient in acht te worden genomen dat de hoogte van een mestbassin maximaal 5 meter zal bedragen, en dat mestbassins uitsluitend op het bouwblok mogen worden opgericht.

7. Kleinschalig kamperen

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 5.3 sub e. voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- de kampeermiddelen dienen te worden geplaatst op dan wel aansluitend aan het agrarisch bedrijf dan wel het bestaande kleinschalig kampeerterrein;
- rond het kampeerterrein dient een strook met een breedte van minimaal 5 meter bestemd te zijn voor groenvoorzieningen;
- verevening;
- op het kampeerterrein zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
- het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

8. Voorzieningen seizoensgebonden arbeid

Vrijstelling kan worden verleend voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van:

- a. het bouwen dan wel in pandig verbouwen van een verblijf, voor zover gelegen binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de opvang van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar;
- b. het aanleggen van een kampeerterrein ten behoeve van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar, met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen en woonunits geplaatst worden op dan wel aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
 2. de kampeermiddelen en woonunits na afloop van de in sub b. opgenomen periode worden verwijderd;
 3. de totale hoogte van de woonunits maximaal 4 meter bedraagt;
 4. de oppervlakte van een woonunit maximaal 25m² bedraagt. Indien woonunits aaneengesloten worden geplaatst, dan mag de gezamenlijke oppervlakte hiervan ook niet meer bedragen dan 25m².

9. Nieuwe Economische Dragers

9.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 8.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N) of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

9.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 8.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N) of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

10. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 8 lid 3, sub h, voor een dakvoetheogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat dit uitsluitend betrekking heeft op de bedrijfswoningen waarvan de dakvoetheogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 4,5 meter bedroeg.

11. Procedureregul

Bij het verlenen van vrijstelling is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

B. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID - DEELGEBIED III HERVERKAVELDE OUDLANDPOLDERS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied III, Herverkavelde oudlandpolders, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO het plan te wijzigen voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties, uitsluitend op de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL).

Na planwijziging is artikel 8 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing, voor zover hieronder niet anders is bepaald.

Bij elke wijzigingsbevoegdheid is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Grondgebonden agrarische bedrijven

1.1 Nieuwvestiging

Het plan kan worden gewijzigd voor het projecteren van een nieuw agrarisch bouwblok ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging is toegestaan indien het een verplaatsing betreft als gevolg van uitkoop (vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt);
- De betreffende nieuwvestiging mag niet tot gevolg hebben dat een ander agrarisch bedrijf zijn volwaardigheid en zelfstandigheid verliest;
- In het geval dat de nieuwvestiging het gevolg is van een bedrijfssplitsing, geldt voor het afgesplitste én het achterblijvende gedeelte van het bedrijf de voorwaarde dat deze als volwaardige en zelfstandige grondgebonden agrarische bedrijven kunnen worden aangemerkt;
- Nieuwvestiging is niet toegestaan in de gebieden met de differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties" (zie artikel 37).

Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- past in streefbeeld landbouw;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

1.2 Uitbreiding agrarisch bouwblok

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, uitsluitend in één (of meer) van de volgende gevallen:

- indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;

- indien het agrarisch bouwblok voor de uitbreidingsbehoefte van het grondgebonden agrarisch bedrijf niet toereikend is;
- indien uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is, of uit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

3. Dierenwelzijn intensieve veehouderij

Het plan kan worden gewijzigd ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een:

- hoofdtak intensieve veehouderij;
- neventak intensieve veehouderij;

indien een uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van aanpassingen in verband met wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn.

De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet verder worden vergroot dan de oppervlakte die nodig is voor de huisvesting van hetzelfde aantal en soort dieren als die zijn vermeld in de milieuvergunning zoals die geldt ten tijde van de aanvraag.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- noodzaak

4. Wijzigen in woondoeleinden, woonzorgboerderij

4.1 Bedrijfswoning en bedrijfsgebouw wijzigen in woondoeleinden

De bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen kan gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden".

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

4.2 Waardevolle boerderij verbouwen tot woningen

In het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in meerdere woningen per complex. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;

- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

4.3 Niet beeldbepalende voormalige agrarische bebouwing tot woningen

In het belang van vernieuwing en onderhoud van voormalige agrarische bebouwing kan middels planwijziging vrijkomende agrarische bebouwing worden omgezet in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- indien de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daarmee één geheel vormende ruimten (schuren, stallen e.d.) een gezamenlijke inhoud hebben van meer dan 1000 m³ mogen er binnen het bestaande bouwvolume maximaal 2 woningen ontstaan.

Tevens geldt dat:

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 1 woning mag worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 50% wordt gereduceerd;
of
- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 3 woningen mogen worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 80% wordt gereduceerd.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- de betreffende bebouwing niet op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4) voor komt;
- geen ernstige beperking agrarische functie;

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

4.4 Waardevolle boerderij verbouwen tot woonzorgboerderij (Wzo)

In het belang van het realiseren van een woonzorgfunctie in het landelijk gebied kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in een woonzorgboerderij. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- vergroting van het bebouwde oppervlakte ten dienste van de woonzorgfunctie mag slechts plaatsvinden indien hiermee het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de waardevolle boerderij niet wordt aangetast.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

5. Nieuwe Economische Dragers

5.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

5.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

6. Natuurontwikkeling

Zie artikel 37, differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties".

7. Procedureregul

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit (AF)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de plankaart voor "**Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit**" (AF) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de bedrijfsvoering van ~~de op de plankaart als zodanig aangeduide~~ grondgebonden agrarische bedrijven ~~(Agl)~~;
 - b. de bedrijfsvoering van de op de plankaart als zodanig aangeduide:
 - bestaande glastuinbouwbedrijven (Agl);
 - bestaande intensieve veehouderijen (Aiv);
 - bestaande intensieve tuinbouwbedrijven in gebouwen (Ait);
 - bestaande bijzondere agrarische bedrijven (Ab);
 - bestaande semi-agrarische bedrijven (As);
 - bestaande niet-grondgebonden aquacultuurbedrijven (Aaq);
 - c. de op de plankaart als zodanig aangeduide bestaande toegevoegde takken:
 - een tak intensieve veehouderij (Tiv);
 - een tak bijzonder agrarisch bedrijf (Tb).
- 1.2 Ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingsrichting geldt het volgende: de landbouwkundige kwaliteiten zijn primair richtinggevend voor de ontwikkelingen in de gebieden met de bestemming AF.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen, uitsluitend ten dienste van de op de plankaart ~~aanonderlid 1a~~ ~~sub a en sub b~~, aangegeven agrarische bedrijven, bijzondere agrarische bedrijven en semi-agrarische bedrijven, worden gebouwd:
- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, met dien verstande dat nieuwbouw en uitbreiding van veestallen ten behoeve van intensieve veehouderij (Aiv) niet is toegestaan, tenzij het een neventak betreft;
 - b. één bedrijfswoning per bedrijf;
 - c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

- a. Per agrarisch bouwblok is één bedrijf toegestaan;
- b. De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, en het aanleggen van waterbassins, bassins ten behoeve van aquacultuur, mestbassins en mestplaten vindt plaats op het op de plankaart aangegeven agrarisch bouwblok;
Uitzonderingen:
 - 1. Buiten het agrarisch bouwblok mogen worden gebouwd:

- andere bouwwerken, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen en bassins ten behoeve van aquacultuur waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter zal bedragen;
- 2. Bij een zelfstandig glastuinbouwbedrijf (Agl) is het toegestaan om de kassen buiten het agrarisch bouwblok te bouwen, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
- 3. Ter plaatse van het agrarische bedrijf Korte Zuidweg 12 te Borssele, dat op de plankaart is aangegeven met de aanduiding "Aiv(*)", is het toegestaan om sheds buiten het agrarisch bouwblok te bouwen, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:
 - buiten het bouwblok een oppervlakte van maximaal 1,6 ha. mag worden gebruikt voor het plaatsen van sheds;
 - de hoogte van de buiten het bouwblok geplaatste sheds maximaal 4,10 meter zal bedragen.
- c. De bebouwde oppervlakte van een:
 - semi-agrarisch bedrijf (As) bedraagt maximaal het bedrijfsvloeroppervlak en het perceelsoppervlak ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit is aangegeven in bijlage 2, vermeerderd met 20 %. Hierbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - er mag uitsluitend worden gebouwd achter de denkbeeldige voorgevellijn die in het verlengde ligt van het dichtst naar de weg gelegen gebouw;
 - de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
 - zelfstandig glastuinbouwbedrijf (Agl) bedraagt maximaal het bedrijfsvloeroppervlak aan kassen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, vermeerderd met 20 %. Voor de overige gebouwen en andere bouwwerken is het bepaalde in lid 3, sub b. van overeenkomstige toepassing.
- d. De bedrijfsvloeroppervlakte van een:
 - intensieve veehouderij (Aiv) mag niet worden vergroot;
 - intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Ait) zal maximaal 5.000 m² bedragen;
 - bijzonder agrarisch bedrijf (Ab) zal maximaal 5.000 m² bedragen;
 - zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq) zal maximaal 5.000 m² bedragen;
- e. De gezamenlijke inhoud van mestbassins zal maximaal 1.500 m³ per bedrijf bedragen (inclusief mestzakken en foliebassins).
- f. De dakvoetheogte van een bedrijfsgebouw of open hangar zal maximaal 7 meter bedragen, en de totale hoogte maximaal 10 meter.
- g. De hoogte van:
 - een silo, geen mestsilo zijnde, zal maximaal 10 meter bedragen;
 - een mestbassin zal maximaal 5 meter bedragen;
 - een waterbassin zal maximaal 5 meter bedragen;
 - teeltondersteunende voorzieningen zal maximaal 4,5 meter bedragen;
 - een bassin ten behoeve van aquacultuur zal maximaal 1,5 meter bedragen.
- h. de inhoud van een bedrijfswoning zal maximaal 750 m³ bedragen, de dakvoetheogte maximaal 4,5 meter, en de totale hoogte maximaal 10 meter;
- i. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

4. Toevoeging en omschakeling

- 4.1 Aan een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf mag, met inachtneming van de in lid 3 van toepassing zijnde bouw- en inrichtingsbepalingen, uitsluitend bebouwing ten behoeve van de volgende takken worden toegevoegd:
- a. een tak intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen (Tit), met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 5.000 m² zal bedragen;
 - b. een tak glastuinbouw (Tgl), met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan kassen maximaal 2.000 m² zal bedragen;
 - c. een tak bijzonder agrarisch bedrijf (Tb), met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 1.600 m² zal bedragen;
 - d. een tak intensieve veehouderij (Tiv), met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 1600 m² zal bedragen;
 - e. een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 1600 m² zal bedragen (zie ook artikel 13, lid 3.5).
- 4.2 Met inachtneming van de in lid 3 van toepassing zijnde bouw- en inrichtingsbepalingen mag bebouwing ten behoeve van een tak grondgebonden agrarische bedrijvigheid worden toegevoegd aan een op de plankaart aangegeven agrarisch bedrijf, semi-agrarisch bedrijf of bijzonder agrarisch bedrijf.
- 4.3 Het toevoegen van andere takken dan genoemd in lid 4.1 of 4.2 is niet toegestaan. Voorzover blijkt de plankaart reeds een andere toegevoegde tak aanwezig is, mag de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van deze toegevoegde tak niet worden vergroot.
- 4.4 Omschakeling naar een andere bedrijfsvorm is toegestaan in de volgende gevallen:
- a. omschakeling van een in lid 1.1, sub b. genoemd bedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - b. omschakeling van een intensieve veehouderij naar een intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen;
 - c. omschakeling van een intensieve veehouderij naar een niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf in gebouwen;
 - d. omschakeling van een intensief tuinbouwbedrijf naar een niet-gebonden aquacultuurbedrijf in gebouwen;
 - e. omschakeling van een niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf naar een intensief tuinbouwbedrijf in gebouwen;
 - f. bij omschakeling zoals bedoeld onder sub a., b., c., d. en e. zijn de van toepassing zijnde bouw- en inrichtingsbepalingen zoals opgenomen in lid 3 overeenkomstig van toepassing.
- 4.5 Kleinschalig kamperen
- Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in lid 5.3, sub e. mogen één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen op het bouwblok worden opgericht, met dien verstande dat:
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
 - de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.

5. Aanlegvergunningen en specifieke gebruiksbepalingen

5.1 Aanlegvergunningen

Zie artikel 14, 23, 34 en 35.

5.2 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 43 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het buiten het agrarisch bouwblok aanleggen van een mestbassin (voorzover geen bouwwerk zijnde);

5.3 Toelaatbaar gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 43 wordt niet gerekend:

- a. het aanleggen van waterbassins met een aarden wal binnen het agrarisch bouwblok;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor de verkoop van agrarische producten, mits de totale oppervlakte ten behoeve van deze voorziening maximaal 40 m² per bedrijf bedraagt;
- c. het bieden van logies met ontbijt;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning en/of de agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca tot een maximum vloeroppervlakte van 40 m²;
- e. het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 - in het plangebied maximaal 14 kleinschalige kampeerterreinen mogen worden aangelegd;
 - het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein maximaal 15 bedraagt;
 - de kampeermiddelen geplaatst worden op dan wel aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
 - rond het kampeerterrein een strook met een breedte van minimaal 5 meter is bestemd voor groenvoorzieningen;
 - op het kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
 - het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

6. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits zorg wordt gedragen voor een voldoende landschappelijke inpassing, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3, sub g. voor een hoogte van een mestbassin tot maximaal 10 meter, uitsluitend ten behoeve van afdekking door middel van een kap;
- b. lid 3, sub g. voor de hoogte van een silo, geen mestsilo zijnde, tot maximaal 15 meter.

7. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

8. Flexibiliteitsbepalingen

Zie artikel 13 en bijlage 1.

Artikel 13

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied IV - Grootschalige polders

Dit artikel is als volgt opgebouwd:

- a. Vrijstellingen deelgebied IV;
- b. Wijzigingsbevoegdheid deelgebied IV.

Bijlage 1 vormt het toetsingskader voor de vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden.

Op onderstaand overzichtskaartje is de ligging van deelgebied IV, Grootschalige polders, aangegeven.



A. VRIJSTELLINGEN - DEELGEBIED IV GROOTSCHALIGE POLDERS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied IV, Grootschalige polders, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 12 (bestemming "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit") voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties.

Bij elke vrijstelling is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Uitbreiding hoofdtak intensieve veehouderijen

- a. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 12 lid 2.1, sub a. voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een op de plankaart als zodanig aangeduide intensieve veehouderij (Aiv) tot maximaal 5.000 m².
- b. Indien de bedrijfsvloeroppervlakte ten dienste van intensieve veehouderij ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 5.000 m², mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet verder worden vergroot dan is aangegeven in bijlage 2 "Maximale oppervlakten hoofdtakken intensieve veehouderij".

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- milieutoets.

2. Uitbreiding glastuinbouwbedrijven

Ten behoeve van een op de plankaart aangegeven zelfstandig glastuinbouwbedrijf kan vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub c. ten behoeve van uitbreiding van het oppervlak aan kassen tot maximaal 20.000 m².

Bij het verlenen van vrijstelling geldt de volgende toetsingscriteria:

- volwaardigheid;
- noodzaak;
- milieutoets.

3. Mogelijkheden buiten het agrarisch bouwblok

3.1 Kleinschalige bouwwerken

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub b. voor het bouwen buiten het agrarisch bouwblok van kleinschalige bouwwerken tot maximaal 50 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

3.2 Kleinschalig kamperen

Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein kan vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub b. voor het buiten het agrarisch bouwblok bouwen van één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte inclusief de oppervlakte van de op het agrarisch bouwblok reeds één of meerdere aanwezige gebouwen ten dienste van een kleinschalig kampeerterrein maximaal 100 m² bedraagt;
- de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

3.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale hoogte van 4,5 meter, waarbij voor plastic boogkassen een maximale oppervlakte van 1 hectare per bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- inplantingsen teeltondersteunende voorzieningen.

3.4 Waterbassin

Ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven kan vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub b. voor het aanleggen buiten het agrarisch bouwblok van een waterbassin met een aarden wal met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

3.5 Bassins tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq)

Ten behoeve van een tak niet-grondgebonden aquacultuur (Taq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdlijnen vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

3.6 Bassins zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq)

Ten behoeve van een zelfstandig niet-grondgebonden aquacultuurbedrijf (Aaq) kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen vrijstelling worden verleend van artikel 12 lid 3, sub b. voor het oprichten buiten het agrarisch bouwblok van één of meerdere foliebassins, met dien verstande dat:

- de foliebassins aansluitend aan het agrarisch bouwblok opgericht dienen te worden;
- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 3 hectare per bedrijf bedraagt.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschappelijke inpassing;
- archeologische toets;
- watertoets.

4. Mestbassins

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 12 lid 3, sub e. voor het oprichten van mestbassins tot een gezamenlijke inhoud van:

- maximaal 2.500 m³ per bedrijf;
- maximaal 5.000 m³ bij opslag voor 2 tot 5 bedrijven gezamenlijk.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- landschapstoets;
- milieutoets.

Verder dient in acht te worden genomen dat de hoogte van een mestbassin maximaal 5 meter zal bedragen, en dat mestbassins uitsluitend op het agrarisch bouwblok mogen worden opgericht.

5. Kleinschalig kamperen

Vrijstelling kan worden verleend van artikel 12 lid 5.3 sub e. voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- de kampeermiddelen dienen te worden geplaatst op dan wel aansluitend aan het agrarisch bedrijf dan wel het bestaande kleinschalig kampeerterrein;
- rond het kampeerterrein dient een strook met een breedte van minimaal 5 meter bestemd te zijn voor groenvoorzieningen;
- verevening;
- op het kampeerterrein zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
- het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

6. Voorzieningen seizoensgebonden arbeid

Vrijstelling kan worden verleend voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van:

- a. het bouwen dan wel inpandig verbouwen van een verblijf, voor zover gelegen binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de opvang van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar;
- b. het aanleggen van een kampeerterrein ten behoeve van seizoensgebonden arbeidskrachten gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 10 weken per jaar, met dien verstande dat:
 1. de kampeermiddelen en woonunits geplaatst worden op dan wel aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
 2. de kampeermiddelen en woonunits na afloop van de in sub b. opgenomen periode worden verwijderd;
 3. de totale hoogte van de woonunits maximaal 4 meter bedraagt;
 4. de oppervlakte van een woonunit maximaal 25m² bedraagt. Indien woonunits aaneengesloten worden geplaatst, dan mag de gezamenlijke oppervlakte hiervan ook niet meer bedragen dan 25m².

7. Nieuwe Economische Dragers

7.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 12.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

7.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 12.1.1. ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom N), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

8. Vrijstelling kan worden verleend van artikel 12 lid 3, sub h. voor een dakvoetheogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat dit uitsluitend betrekking heeft op de bedrijfswoningen waarvan de dakvoetheogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 4,5 meter bedroeg.

9. **Procedureregel**

Bij het verlenen van vrijstelling is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

B. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID - DEELGEBIED IV GROOTSCHALIGE POLDERS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in deelgebied IV, Grootchalige polders, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO het plan te wijzigen voor de onderstaande activiteiten, objecten of situaties, uitsluitend op de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit" (AF).

Na planwijziging is artikel 12 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing, voor zover hieronder niet anders is bepaald.

Bij elke wijzigingsbevoegdheid is aangegeven aan welke criteria dient te worden getoetst. In bijlage 1 is aangegeven hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

1. Grondgebonden agrarische bedrijven

1.1 Nieuwvestiging

Het plan kan worden gewijzigd voor het projecteren van een nieuw agrarisch bouwblok ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging is toegestaan indien het een verplaatsing betreft als gevolg van uitkoop (vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt);
- De betreffende nieuwvestiging mag niet tot gevolg hebben dat een ander agrarisch bedrijf zijn volwaardigheid en zelfstandigheid verliest;
- In het geval dat de nieuwvestiging het gevolg is van een bedrijfssplitsing, geldt voor het afgesplitste én het achterblijvende gedeelte van het bedrijf de voorwaarde dat deze als volwaardige en zelfstandige grondgebonden agrarische bedrijven kunnen worden aangemerkt;
- nieuwvestiging is niet toegestaan in de gebieden met de differentiatie "zone aanleg groengebied" (zie artikel 36).

Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- past in streefbeeld landbouw;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

1.2 Uitbreiding agrarisch bouwblok

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, uitsluitend in één (of meer) van de volgende gevallen:

- indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin of waterbassin;
- indien het agrarisch bouwblok voor de uitbreidingsbehoefte van het grondgebonden agrarisch bedrijf niet toereikend is;

- indien uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

1.3 Toevoeging van / omschakeling naar bijzonder agrarisch bedrijf

Het plan kan worden gewijzigd voor het toevoegen van dan wel omschakelen naar een bijzonder agrarisch bedrijf (Ab) met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 5000 m², uitsluitend op het agrarisch bouwblok van een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschapstoets;
- milieutoets.

2. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven

2.1 Uitbreiding agrarisch bouwblok

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, uitsluitend in één (of meer) van de volgende gevallen:

- indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
- indien het agrarisch bouwblok voor de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf niet toereikend is;
- indien uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

2.2 Toevoeging van / omschakeling naar bijzonder agrarisch bedrijf

Het plan kan worden gewijzigd voor het toevoegen van dan wel omschakelen naar een bijzonder agrarisch bedrijf (Ab) met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 5.000 m², uitsluitend op het agrarisch bouwblok van een op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschapstoets;
- milieutoets.

3. Dierenwelzijn intensieve veehouderij

Het plan kan worden gewijzigd ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte van een:

- hoofdtak intensieve veehouderij;
- neventak intensieve veehouderij;

indien een uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van aanpassingen in verband met wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn.

De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet verder worden vergroot dan de oppervlakte die nodig is voor de huisvesting van hetzelfde aantal en soort dieren als die zijn vermeld in de milieuvergunning zoals die geldt ten tijde van de aanvraag.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- noodzaak.

4. Wijzigen in woondoeleinden, woonzorgboerderij

4.1 Bedrijfswoning en bedrijfsgebouw wijzigen in woondoeleinden

De bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen kan gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden".

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

4.2 Waardevolle boerderij verbouwen tot woningen

In het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in meerdere woningen per complex. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

4.3 Niet beeldbepalende voormalige agrarische bebouwing tot woningen

In het belang van vernieuwing en onderhoud van voormalige agrarische bebouwing kan middels planwijziging vrijkomende agrarische bebouwing worden omgezet in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- indien de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daarmee één geheel vormende ruimten (schuren, stallen e.d.) een gezamenlijke inhoud hebben van meer dan 1000 m³ mogen er binnen het bestaande bouwvolume maximaal 2 woningen ontstaan.

Tevens geldt dat:

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 1 woning mag worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 50% wordt gereduceerd;
of
- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 3 woningen mogen worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 80% wordt gereduceerd.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- de betreffende bebouwing niet op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4) voor komt;
- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

4.4 Waardevolle boerderij verbouwen tot woonzorgboerderij (Wzo)

In het belang van het realiseren van een woonzorgfunctie in het landelijk gebied kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in een woonzorgboerderij. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- vergroting van het bebouwde oppervlakte ten dienste van de woonzorgfunctie mag slechts plaatsvinden indien hiermee het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de waardevolle boerderij niet wordt aangetast.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

5. Nieuwe Economische Draggers

5.1 Nieuwe Economische Draggers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

5.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- de nieuwbouw moet passen binnen de bouwblokmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

6. Procedureregel

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 14

Aanlegvergunningen in de gebruiksruijnte

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in onderstaand schema met een "A" weergegeven werken en/of werkzaamheden uit te voeren.
Voor de gronden met de subbestemming "open landschap" (ALo) of "geomorfologische waarde" (ALg) geldt dat het vereiste van aanlegvergunning niet geldt voor de bouwblokken van agrarische bedrijven en bijzondere agrarische bedrijven.
2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
 - a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in uitvoering zijn.
3. Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar indien:
 - a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 - b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de landschappelijke, geomorfologische en/of archeologische waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
4. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning die betrekking heeft op een gebied in de "Molenbiotoop" winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning de windvang voor de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Tabel aanlegvergunningen											
	aanlegvergunningen										
Bestemmingen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
AF	-	-	-	-	-	-	-	-	S	-	A
AL	-	-	-	-	-	-	-	-	S	-	A
Alg	-	-	A	-	-	-	-	-	S	-	A
Alc	-	-	-	-	-	A	-	-	S	-	A

S = strijdig gebruik

A = aanlegvergunning

- = niet relevant/van gemeentewege geen sturing nodig

Overzicht van gegroepende werken of werkzaamheden in het schema:

1. Het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
2. Het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
3. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
4. Het graven, verbreden, dempen van sloten; het geheel of gedeeltelijk dempen van drinkputten; het aanleggen van gesloten drainagesystemen; het diepploegen (dieper dan 50 cm).
5. Het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
6. Het beplanten van gronden met houtgewassen.
7. Het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.
8. Het blijvend omzetten van grasland in bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering (doorzaaien).
9. Het storten en lozen van bagger en grondspecie; het gebruik van gronden als (tijdelijk/permanent) gronddepot.
10. Het zuigen en baggeren van specie en schelpen; de kokkelvisserij; het op mechanische wijze spitten van pieren.
11. Het planten van fruitteeltbomen op niet bestaande boomgaarden binnen een zone van 50 meter rondom woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

Artikel 15

Buitendijks natuurgebied (BN)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Buitendijks natuurgebied**" (BN) aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden en de bescherming van de aan deze bestemming grenzende waterkerende dijken.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn geen gebouwen en/of andere bouwwerken toelaatbaar.

3. Artikel 17 WRO

Artikel 17 WRO is binnen de bestemming "Buitendijks natuurgebied" niet van toepassing.

4. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26 en 35.

Artikel 16

Buitendijks gebied met waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde (BWN)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Buitendijks gebied met een waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde**" (BWN) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- vaar- en waterwegen, havens en oeverrecreatie;
- het behoud en de versterking van natuurwetenschappelijke waarden;
- de bescherming van de aan deze bestemming grenzende waterkerende dijken.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Buitendijks gebied met een waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde" uitsluitend worden gebouwd:

- andere bouwwerken.

3. Artikel 17 WRO

Artikel 17 WRO is binnen de bestemming "Buitendijks gebied met een waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde" niet van toepassing.

4. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26 en 35.

Artikel 17

Binnendijks natuurgebied (N)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Binnendijks natuurgebied" (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van natuurwetenschappelijke- en landschappelijke waarden.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Ns: schaapskooi;

Nn: natuurbeheer- en onderhoud.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. ter plaatse van de subbestemming Ns: een schaapskooi met bijbehorende gebouwen, die uitsluitend bestemd zijn voor natuur-, milieu- en cultuureducatie, plattelands-toerisme en kleinschalige plattelandshoreca en andere bouwwerken;
- b. ter plaatse van de subbestemming Nn: gebouwen ten behoeve van natuurbeheer- en onderhoud, één bedrijfswoning en andere bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Voor het bouwen ten behoeve van de subbestemming Ns gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van de schaapskooi met de bijbehorende gebouwen zal maximaal 1.000 m² bedragen;
- b. de dakvoetheogte zal maximaal 6 meter en de totale hoogte maximaal 10 meter bedragen;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca bedraagt maximaal 120 m².

3.2 Voor het bouwen ten behoeve van de subbestemming Nn gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale bebouwde oppervlakte zal maximaal 1.200 m² bedragen, inclusief de bedrijfswoning met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- b. de dakvoetheogte van de bedrijfswoning zal maximaal 4,5 meter en de totale hoogte maximaal 10 meter bedragen;

- c. de dakvoetheogte van de overige gebouwen zal maximaal 6 meter en de totale hoogte maximaal 10 meter bedragen;
- d. de afstand tot de perceelsgrenzen zal minimaal 5 meter bedragen;
- e. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

4. Artikel 17 WRO

Artikel 17 WRO is binnen de bestemming "Binnendijks natuurgebied" niet van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

Zie artikel 23, 26, 34 en 35.

6. Vrijstelling

- 6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m² en een hoogte van maximaal 3 meter ten behoeve van onderhoud, beheer en natuurrecreatie, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de waarden van het natuurgebied.
- 6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, sub a. tot een maximale bebouwde oppervlakte van 1.200 m², met dien verstande dat de volgende randvoorwaarden in acht genomen dienen te worden:
 - de natuurwetenschappelijke- en landschappelijke waarden mogen niet worden aangetast;
 - de maximale toegestane vloeroppervlakte van een gebouw ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mag niet worden vergroot.

7. Procedureregels

- 7.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
- 7.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

Artikel 18

Multifunctioneel groengebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Multifunctioneel groengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en de versterking van het groengebied voor natuur en landschap;
- ontwikkeling van natuurwaarden zowel binnen het groenbeheer als door ontwikkeling van diversiteit in terreintypen;
- dagrecreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden en verpozen.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- andere bouwwerken.

3. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26, 34 en 35.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m² en een hoogte van maximaal 3 meter ten behoeve van onderhoud, beheer, natuurrecreatie of -educatie, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de waarden van het groengebied.

5. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 19

Waardevolle dijk

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Waardevolle dijk**" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verkeersdoeleinden.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- andere bouwwerken.

3. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26, 34 en 35.

Artikel 20

Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie**" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, en voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verkeersdoeleinden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie" uitsluitend worden gebouwd:

- andere bouwwerken.

3. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26 en 35.

Artikel 21

Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde (ALN)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde" (ALN) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een op de aanwezige natuurwaarden afgestemd, grondgebonden agrarisch gebruik;
- het behoud en de versterking van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen geen gebouwen en/of andere bouwwerken worden gebouwd.

3. Aanlegvergunningen

Zie artikel 23, 26, 34 en 35.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken tot maximaal 50 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter, mits er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden van deze gronden.

Bij het verlenen van vrijstelling geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschappelijke inpassing.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in artikel 11 WRO, de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde" te wijzigen in de bestemming "Binnendijks natuurgebied".

Het plan zal slechts worden gewijzigd op het moment dat ten behoeve van natuurontwikkeling de gronden op vrijwillige basis en gebruiksvrij verworven zijn.

6. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 22

Landgoederen (LG)**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "Landgoederen" (LG) aangewezen gronden zijn bestemd voor landgoederen en het agrarisch gebruik van de gronden.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. landhuis
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- c. andere bouwwerken

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

- a. de aaneengesloten oppervlakte van het landgoed zal tenminste 3 hectare bedragen;
- b. op het landgoed mag één landhuis met de daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het landhuis en de bijgebouwen maximaal 500 m² zal bedragen;
- c. de dakvoetheogte respectievelijk de totale hoogte van de gebouwen als bedoeld in sub b. zal maximaal 8 meter respectievelijk 12 meter bedragen; de dakhelling zal maximaal 45° bedragen;
- d. de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrens zal tenminste 10 meter bedragen.

4. Wijzigingsbevoegdheden**4.1 Waardevolle boerderij verbouwen tot woningen**

In het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in meerdere woningen per complex. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

4.2 Nieuwe Economische Dragers in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom L), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

4.3 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom L), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

5. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26.

6. Procedureregul

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 23

Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" uitsluitend worden gebouwd:

andere bouwwerken.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar in de volgende gevallen:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- b. indien de bebouwde oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 30 m² bedraagt;
- c. indien het een licht-vergunningsplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft.
- d. indien het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld.

3. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2 meter bedragen.

4. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. Vrijstelling, zoals in lid 4 sub a. bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

5. Aanlegvergunning

5.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 of bouwvergunning is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken en/of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

5.3 Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

6. Wijzigingsbevoegdheden

- 6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" van de plankaart geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 - a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- 6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de vorm van bouwblokken te veranderen, met dien verstande dat:
 - 1. wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 - 2. zonder verandering van de vorm van het bouwblok de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7. Procedureregels

- 7.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
- 7.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.1 of de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

8. Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik in artikel 43 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 24

Cultuurmonument (CM)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Cultuurmonument" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische en monumentaal waardevolle objecten.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden is uitsluitend de handhaving of het herstel toegestaan van het gebouw in de oorspronkelijke uitwendige hoofdvorm, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

3. Vrijstelling

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de vernieuwing en/of verandering van het bestaande gebouw, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- uitbreiding van het gebouw is slechts toegestaan binnen de bouwbeperkingen van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen;
- vernieuwing en/of verandering mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

- 3.2 Nieuwe Economische Dragers in bestaande gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 24 lid 1 ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom M), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- ontsluitingsmogelijkheden;

3.3 Nieuwe Economische Dragers in nieuw op te richten gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 24, lid 1 ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom M), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

4. Procedureregels

4.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

4.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie en bij een molendeskundige indien het een molen betreft.

Artikel 25

Molenbiotoop (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Molenbiotoop" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

2. Bebouwing

Bij de bouw van enig bouwwerk binnen de op de plankaart aangeduide "Molenbiotoop" gelden de volgende hoogtebepalingen:

- a. binnen 100 meter vanaf de molen mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
- b. tussen de 100 en de 400 meter vanaf de molen geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte de volgende bepaling:

maximale bouwhoogte = $(0,013 \times \text{afstand tot molen}) + (0,2 \times \text{askophoogte van molen})$

waarbij:

- alle maten in meters worden uitgedrukt;
- de hoogte van het geplande bouwwerk en de askophoogte beide dienen te worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil.

3. Uitzonderingsbepaling

In afwijking van het bepaalde in lid 2, gelden bij de bouw van enig bouwwerk binnen de op de plankaart opgenomen aangeduide molenbiotoop ter plaatse van de molen "De Vijf Gebroeders" te Heinkenszand de volgende hoogtebepalingen:

- a. binnen 300 meter vanaf de molen mag geen bebouwing, hoger dan de stelling van de molen worden opgericht;
- b. vanaf een omtrek van 300 meter tot 500 meter rond de molen geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte de volgende bepaling:

maximale bouwhoogte = $8 + \frac{(\text{afstand molen} - 300)}{100}$

waarbij:

- alle maten in meters worden uitgedrukt;
- zowel de hoogte van het geplande bouwwerk als de stelling dienen te worden bepaald ten opzichte van het peil.

4. Aanlegvergunningen

Zie artikel 26.

5. Vrijstelling

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 en lid 3;
- 5.2 Alvorens te beslissen omtrent de onder sub 2 en sub 3 genoemde vrijstelling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een bouwvergunning de windvang voor de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
- 6.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een molendeskundige.

Artikel 26

Aanlegvergunningen in het raamwerk

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in onderstaand schema met een "A" weergegeven werken en/of werkzaamheden uit te voeren.
2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
 - a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, in uitvoering zijn.
3. Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar indien:
 - a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 - b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige, geomorfologische en/of archeologische waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
4. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning die betrekking heeft op gronden die blijkens de bestemming (mede) een waterstaatkundige functie hebben, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterkeringbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning de waterstaatkundige functie niet wordt geschaad.
5. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning die betrekking heeft op een gebied in de "Molenbiotoop" winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning de windvang voor de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Tabel aanlegvergunningen														
	Aanlegvergunningen													
Bestemmingen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Buitendijks natuurgebied	S	A	A	A	-	-	-	-	-	A	-	S	A	S
Buitendijks gebied met waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde	-	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	S
Binnendijks natuurgebied	A	A	A	A	A	A	-	-	-	A	A	S	-	S
Multifunctioneel groengebied	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	S	-	-
Waardevolle dijken en waardevolle dijken met waterstaatkundige functie	A	A	A	-	A	A	-	-	-	-	S	S	-	S
Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde	A	A	A	A	A	A	-	-	-	A	A	S	-	A
Landgoederen	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-	A	S	-	-
Molenbiotop	-	-	-	-	-	A	A	A	A	-	-	S	-	A

S = strijdig gebruik

A = aanlegvergunning vereist

- = niet relevant / van gemeentewege geen sturing nodig

Overzicht van gegroepeerde werken of werkzaamheden in het schema:

1. Het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
2. Het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
3. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
4. Het graven, verbreden, dempen van sloten; het geheel of gedeeltelijk dempen van drinkputten en welen; het aanleggen van gesloten drainagesystemen; het diep ploegen dieper dan 0,50 meter.
5. Het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
6. Het beplanten van gronden met houtgewassen.
7. Het aanbrengen van opgaande beplanting binnen 300 meter ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(o)" ter plaatse van De Vijf Gebroeders (Stationsweg 11 te Heinkenszand) die hoger is of zal worden dan de stelling van de molen;
8. Het aanbrengen van opgaande beplanting binnen 300 en 500 meter ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(o)" ter plaatse van De Vijf Gebroeders (Stationsweg 11 te Heinkenszand) die 2 meter hoger is of zal worden dan de stelling van de molen.
9. Het aanbrengen van opgaande beplanting.
10. Het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.
11. Het blijvend omzetten van grasland in bouwland dan wel het scheuren van grasland t.b.v. graslandverbetering (doorzaaien).
12. Het storten en lozen van bagger en grondspecie; het gebruik van gronden als (tijdelijk/permanent) gronddepot.

13. Het zuigen en baggeren van specie en schelpen; de kokkelvisserij; het op mechanische wijze spitten van pieren.
14. Het planten van fruitteeltbomen op niet bestaande boomgaarden van 50 m rondom woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

Artikel 27

Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart binnen enigerlei bestemmingen als "Woondoeleinden" aangeduide woningen met bijbehorende gebouwen, gronden en andere voorzieningen zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Wb: burgerwoningen;
Wzo: woonzorgboerderij.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. Burgerwoningen en woonzorgboerderijen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Vernieuwen of veranderen van burgerwoningen en woonzorgboerderijen

De in lid 1 bedoelde burgerwoningen en woonzorgboerderijen mogen binnen het bestaande bouwvolume van de woning of wooneenheden en de daarmee één geheel vormende ruimten (schuren, stallen e.d.), worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat:

- a. binnen het bestaande bouwvolume alle woonverblijven en bijgebouwen moeten worden ondergebracht;
- b. het uitwendige karakter niet ingrijpend zal worden gewijzigd.

3.2 Uitbreiden van burgerwoningen en woonzorgboerderijen

De in lid 1 bedoelde burgerwoningen en woonzorgboerderijen mogen, voor zover de onder lid 3.1 genoemde mogelijkheid onvoldoende ruimte laat, worden uitgebreid tot een bouwvolume met een inhoud van maximaal 750 m³, met dien verstande dat:

- a. de dakvoetheogte en de totale hoogte van de burgerwoning en woonzorgboerderij ten opzichte van het bestaande gedeelte met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
- b. de uitbreiding niet gebouwd mag worden vóór de denkbeeldige voorgevellijn van de burgerwoning;

- c. de afstand van iedere burgerwoning en woonzorgboerderij tot de perceelsgrens tenminste 2 meter zal bedragen;
 - d. het uitwendige karakter niet ingrijpend zal worden gewijzigd.
- 3.3 Indien burgerwoningen zijn ontstaan door toepassing van artikel 98 lid 3.2 en lid 3.3, artikel 10B lid 3.2 en 3.3, artikel 11B lid 4.2 en 4.3, artikel 13B lid 4.2 en lid 4.3 en artikel 27 lid 6.1 en lid 6.2 is de uitbreidingsmogelijkheid, zoals genoemd onder lid 3.2 niet van toepassing.
- 3.4 Bijgebouwen bij burgerwoningen en woonzorgboerderijen
 - a. Bij iedere in lid 1 bedoelde burgerwoning en woonzorgboerderij mogen, voorzover niet aanwezig dan wel voor zover niet te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de bijgebouwen niet gebouwd mogen worden vóór de denkbeeldige voorgevellijn van de burgerwoning en woonzorgboerderij;
 - de bebouwde oppervlakte maximaal 50% mag bedragen van de in lid 1 bedoelde bijbehorende gronden met een maximum van 40 m²;
 - bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de dakvoetheogte en de dakhelling niet meer zal bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
 - in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd, de hoogte van de dakvoet maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
 - de afstand van ieder bijgebouw tot de perceelsgrens tenminste 2 meter zal bedragen.
 - b. in afwijking van het bepaalde onder sub a. mag voor de bijbehorende gronden groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- 3.5 Kleinschalig kamperen

Ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in lid 4, sub c. mogen één of meerdere gebouwen ten dienste van sanitaire- en slechtweervoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat:

 - de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
 - de gebouwen niet gebouwd mogen worden vóór de denkbeeldige voorgevellijn van de burgerwoning;
 - de dakvoet- en totale hoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter zal bedragen.
- 4. Toelaatbaar gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 43 wordt niet gerekend:

 - a. het bieden van logies met ontbijt;
 - b. het gebruik van de burgerwoning en woonzorgboerderij of bijgebouwen ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca tot een maximum oppervlakte van 40 m²;
 - c. het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 - in het plangebied maximaal 14 kleinschalige kampeerterreinen mogen worden aangelegd;
 - het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein maximaal 15 bedraagt;
 - het kampeerterrein direct aansluit aan de burgerwoning;

- rond het kampeerterrein een strook met een breedte van minimaal 5 meter is bestemd voor groenvoorzieningen;
- op het kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
- het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 aanhef: voor vernieuwing anders dan binnen het bestaande bouwvolume, maar wel op hetzelfde perceel;
- b. lid 3.2 sub c. en lid 3.4 sub a.: voor een kleinere afstand van burgerwoningen en woonzorgboerderijen en bijgebouwen tot de perceelsgrens;
- c. lid 3.2 sub a.: voor een dakvoetheogte van maximaal 4,5 meter waarbij de totale hoogte, uitgedrukt in het hellingsvlak van het dak maximaal 55° mag bedragen;
- d. lid 4 sub c. voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- de kampeermiddelen dienen te worden geplaatst aansluitend aan de burgerwoning dan wel aansluitend aan het bestaande kleinschalig kampeerterrein;
- rond het kampeerterrein dient een strook met een breedte van minimaal 5 meter bestemd te zijn voor groenvoorzieningen;
- verevening;
- op het kampeerterrein zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan gedurende de periode van 1 februari tot en met 15 november;
- het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan.

6. Wijzigingsbevoegdheden

6.1 Waardevolle boerderij verbouwen tot burgerwoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, in het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen het plan te wijzigen voor het splitsen van een (als woning in gebruik zijnde) voormalige waardevolle boerderij in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

- 6.2 Niet beeldbepalende voormalige agrarische bebouwing verbouwen tot burgerwoningen
- In het belang van vernieuwing en onderhoud van voormalige agrarische bebouwing kan middels planwijziging voormalige agrarische bebouwing worden omgezet in meerdere burgerwoningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:
- indien de voormalige agrarische bedrijfswoning is verbonden met een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en een gezamenlijke inhoud heeft van meer dan 1000 m³ mogen er binnen het bestaande bouwvolume maximaal 2 woningen ontstaan.

Daarnaast geldt dat:

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 1 woning mag worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 50% wordt gereduceerd;
- of
- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 3 woningen mogen worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 80% wordt gereduceerd.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- de betreffende bebouwing niet op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4) voor komt;
- geen ernstige beperking agrarische functie.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

- 6.3 Waardevolle boerderij verbouwen tot woonzorgboerderij (Wzo)
- In het belang van het realiseren van een woonzorgfunctie in het landelijk gebied kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in een woonzorgboerderij. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:
- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
 - er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
 - vergroting van het bebouwde oppervlakte ten dienste van de woonzorgfunctie mag slechts plaatsvinden indien hiermee het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de waardevolle boerderij niet wordt aangetast.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

7. Vrijstelling Nieuwe Economische Dragers

- 7.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande gebouwen
- Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 27 lid 1 ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom W), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen onevenredige toename mobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

7.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuw op te richten gebouwen

Vrijstelling kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden verleend van artikel 27, lid 1 ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom W), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- het een burgerwoning betreft die als voormalig agrarisch bedrijf is aan te merken;
- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen onevenredige toename mobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

8. Wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Dragers

8.1 Nieuwe Economische Dragers in bestaande gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd;
- er sprake dient te zijn van een voormalig agrarisch bedrijf;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename mobiliteit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

8.2 Nieuwe Economische Dragers in nieuwe gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;

- er sprake dient te zijn van een voormalig agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden.

9. Procedureregel

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5 sub d. en lid 7, en bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 en lid 8 is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 28

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Maatschappelijke doeleinden**" (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mb: begraafplaatsen;
- b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mn: nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mg: gsm-masten;
- d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mr: radartoren;
- e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mw: één windturbine.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "**Maatschappelijke doeleinden**" uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken zal maximaal 10 meter bedragen, behoudens het bepaalde in lid 3, sub b., d en e;
- b. de hoogte van een gsm-mast zal maximaal 55 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van de bij de gsm-mast behorende unit bedraagt maximaal 15 m² en de hoogte zal maximaal 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van een radartoren zal maximaal 45 meter bedragen;
- e. de ashoogte van een windturbine bedraagt de op de plankaart aangegeven maat;
- f. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens zal tenminste 5 meter bedragen.

Artikel 29

Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart binnen enigerlei bestemmingen gelegen en met een codering (zijnde een volgnummer) aangegeven bedrijven met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijvigheden overeenkomstig de met een volgnummer aangegeven activiteiten in de "Tabel overzicht bedrijvigheden" (zie bijlage 2).

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. één bedrijfswoning per bedrijf;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

- a. de dakvoetheogte respectievelijk de totale hoogte van de bedrijfsgebouwen zal maximaal 7 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- b. de totale bebouwde oppervlakte van het bedrijf en de oppervlakte van het bedrijfsperceel bedraagt maximaal de oppervlakte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, vermeerderd met 20 %, zoals opgenomen in de "Tabel overzicht bedrijvigheden" (zie bijlage 2).
- c. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens zal tenminste 5 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning zal maximaal 750 m³ bedragen, de dakvoetheogte maximaal 4,5 meter en de totale hoogte maximaal 10 meter;
- e. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b. tot een uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak en de oppervlakte van het bedrijfsperceel met 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat:

- aangetoond is dat verplaatsing van het bedrijf naar een regulier bedrijventerrein niet mogelijk is;
- het bedrijf is gelegen binnen een bestaand linten of cluster van bebouwing van 3 woningen en/of bedrijven of meer;

Verder gelden bij het verlenen van vrijstelling de volgende toetsingscriteria:

- landschappelijke inpassing;
- milieutoets;
- verevening.

5. Wijzigingsbevoegdheden

5.1 Waardevolle boerderij verbouwen tot woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, in het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentale waardevolle boerderijen het plan te wijzigen voor het splitsen van een (als woning in gebruik zijnde) voormalige waardevolle boerderij in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

5.2 Niet beeldbepalende voormalige agrarische bebouwing tot woningen

In het belang van vernieuwing en onderhoud van voormalige agrarische bebouwing kan middels planwijziging voormalige agrarische bebouwing worden omgezet in meerdere woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- indien de voormalige agrarische bedrijfswoning is verbonden met een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en een gezamenlijke inhoud heeft van meer dan 1000 m³ mogen er binnen het bestaande bouwvolume maximaal 2 woningen ontstaan.

Daarnaast geldt dat:

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 1 woning mag worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 50% wordt gereduceerd;

of

- indien er sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of agrarische bedrijfswoning er ter compensatie 3 woningen mogen worden gebouwd, mits het totale bouwvolume met 80% wordt gereduceerd.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- de betreffende bebouwing niet op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4) voor komt;

- geen ernstige beperking agrarische functie;

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing.

5.3 Waardevolle boerderij verbouwen tot woonzorgboerderij (Wzo)

In het belang van het realiseren van een woonzorgfunctie in het landelijk gebied kan middels planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij worden omgezet in een woonzorgboerderij. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- de betreffende boerderij is opgenomen op de van deze voorschriften deel uitmakende lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (bijlage 4);
- er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- vergroting van het bebouwde oppervlakte ten dienste van de woonzorgfunctie mag slechts plaatsvinden indien hiermee het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de waardevolle boerderij niet wordt aangetast.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische functie.

5.4 Wijziging naar "Woondoeleinden"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- geen ernstige beperking agrarische bedrijfsfunctie.

5.5 Wijziging naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL) of "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit" (AF) met een bijbehorend bouwblok (Agr) ten behoeve van de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging geldt het volgende toetsingscriterium:

- milieutoets.

6. Wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Dragere

6.1 Nieuwe Economische Dragere in bestaande (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- er sprake dient te zijn van een voormalig agrarisch bedrijf;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

6.2 Nieuwe Economische Draggers in nieuwe (bedrijfs)gebouwen

Het plan kan, met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen, worden gewijzigd ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- er sprake dient te zijn van een voormalig agrarisch bedrijf.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

7. **Procedureregel**

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 en lid 6 is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 30

Recreatieve doeleinden (R)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden" (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rv: volkstuin;
- b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rs: sportterrein;
- c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rk: kampeerterrein;
- d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rsv: sier- en vlindertuin;
- e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rt: siertuin.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. een burgerwoning, uitsluitend op de gronden met de subbestemming "siertuin" (Rt);
- c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

3.1 Bouwbepalingen "volkstuin" (Rv)

Voor het bouwen binnen de subbestemming "volkstuin" gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte zal maximaal 3 % van de perceelsoppervlakte bedragen;
- b. de totale hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken zal maximaal 4 meter bedragen;
- c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens zal tenminste 5 meter bedragen.

3.2 Bouwbepalingen "sportterrein" (Rs)

Voor het bouwen binnen de subbestemming "sportterrein" gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte zal maximaal 3 % van de perceelsoppervlakte bedragen;
- b. de totale hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken zal maximaal 4 meter bedragen, behoudens vlaggen- en lichtmasten, ballenvangers waarvan de hoogte maximaal 15 zal bedragen en een stenge waarvan de hoogte maximaal 30 meter zal bedragen;
- c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens zal tenminste 5 meter bedragen.

3.3 Bouw- en inrichtingsbepalingen "siertuin" (Rt)

Voor het bouwen binnen de subbestemming "siertuin" gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen dienen gebouwd te worden achter de denkbeeldige voorgevellijn die in het verlengde ligt van het dichtst naar de weg gelegen gebouw;
- b. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van siertuin zal maximaal 1155 m² bedragen, waarvan maximaal 120 m² ten behoeve van een voorlichtingsruimte en koffie- en theeschenkerij in gebruik mag worden genomen;
- c. de dakvoetheogte van een gebouw zal maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de totale hoogte van een gebouw zal maximaal 8 meter bedragen;
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen zal minimaal 5 meter bedragen;
- f. de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2 meter bedragen;
- g. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- h. de inhoud van de burgerwoning zal maximaal 750 m³ bedragen, de dakvoetheogte maximaal 4,5 meter, en de totale hoogte maximaal 10 meter.
- i. bij een burgerwoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoetheogte van maximaal 3 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter.

3.4 Bouw- en inrichtingsbepalingen "sier- en vlindertuin" (Rsv)

Voor het bouwen binnen de subbestemming "sier- en vlindertuin" gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen dienen gebouwd te worden achter de denkbeeldige voorgevellijn die in het verlengde ligt van het dichtst naar de weg gelegen gebouw;
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte:
 - van een restaurant zal maximaal 185 m² bedragen;
 - van een koffie- en theeschenkerij zal maximaal 225 m² bedragen, inclusief een expositieruimte;
- c. De bebouwde oppervlakte van een sier- en vlindertuin zal maximaal 1.320 m² bedragen;
- d. de dakvoetheogte van een gebouw zal maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de totale hoogte van een gebouw zal maximaal 8 meter bedragen;
- f. de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2 meter bedragen;
- g. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;

3.5 Bouw- en inrichtingsbepalingen "kampeerterrein" (Rk)

Voor het bouwen binnen de subbestemming "kampeerterrein" gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte zal maximaal 200 m² bedragen;
- b. de totale hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken zal maximaal 4 meter bedragen;
- c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens zal tenminste 5 meter bedragen;
- d. het aantal kampeermiddelen zal maximaal 32 bedragen;
- e. per kampeermiddel zal tenminste 1,1 parkeerplaats aanwezig zijn;
- f. per kampeermiddel is tenminste 20 m² niet overdekte ruimte bestemd voor sport- en speeldoeleinden;
- g. rond het kampeerterrein is een strook met een breedte van minimaal 5 meter bestemd voor groenvoorzieningen;

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.3 sub a. en lid 3.4 sub a. voor het bouwen van een deel van de voorgevel achter de denkbeeldige voorgevellijn, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de denkbeeldige voorgevellijn wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- b. lid 3.3, sub c. en lid 3.4, sub d. mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 3.3, sub f. en lid 3.4, sub f. tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 31

Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeersdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming toeristische spoorweg (Vt): railverkeer inclusief emplacementen, musea, expositieruimten en bijbehorende bermstroken waarbij tevens het behoud en de versterking van landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
- d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming goederenspoorweg (Vs): railverkeer inclusief emplacementen met bijbehorende bermstroken.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de gebouwen zal maximaal 5 meter bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 11,5 meter bedragen;
- c. de afstand van ieder gebouw tot de bestemmingsgrens zal tenminste 5 meter bedragen, met uitzondering van de gronden die zijn opgenomen in het Tracébesluit Sloelijn van 12 februari 2004.

4. Inrichtingsbepalingen

Met betrekking tot de ruimtelijke indeling gelden de terzake op de kaart opgenomen profielen.

Artikel 32

Water

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en oeverrecreatie.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- andere bouwwerken.

Artikel 33

Waterlopen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Waterlopen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- andere bouwwerken.

Artikel 34

Leidingen (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Leidingen" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor de instandhouding en bescherming van leidingen, met uitzondering van de gronden die bestemd zijn voor "Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie".

Onder deze dubbelbestemming is mede een strook begrepen met een breedte van:

- 36 meter aan weerszijden van de bovengrondse hoogspanningsleiding;
- 4 meter aan weerszijden van aardgasleidingen van 40 bar;
- 5 meter aan weerszijden van aardgasleidingen van 67 bar.

2. Toelaatbare bebouwing

Op de gronden met de bestemming "Leidingen" mogen ten behoeve van de bestemming "Leidingen" uitsluitend worden gebouwd:

- andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Er geldt geen maximum hoogte, met uitzondering van de bouwwerken die zijn gelegen in de zones "optisch vrij pad" en "optisch vrij veld";
- 3.2 De hoogte van enig bouwwerk gelegen in de zone "optisch vrij pad" (zoals is aangegeven op de plankaart) zal een denkbeeldige lijn, getrokken tussen de punten die op de plankaart zijn aangegeven door een getal dat een vaste hoogte ten opzichte van N.A.P. aanduidt, niet overschrijden;
- 3.3 De hoogte van enig bouwwerk gelegen in de zone "optisch vrij veld" (zoals is aangegeven op voorschriftenkaart 1) zal de aangegeven hoogte, aangeduid door een getal dat een vaste hoogte ten opzichte van N.A.P. aanduidt, niet overschrijden.

4. Bouwverbod

Binnen het op de plankaart aangegeven stroken is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zoals aangegeven in lid 1.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en 3.3. ten behoeve van bouwwerken ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

6. Aanlegvergunning

- 6.1 Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bovengrondse hoogspanningsleiding, ter plaatse van de zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharde oppervlaktes;
 - b. het verrichten van graaf-, bagger-, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
 - c. het egaliseren en ophogen van gronden;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - e. het indrijven van voorwerpen.
- 6.2 Het in lid 6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.
- 6.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

7. Procedureregels

- 7.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
- 7.2 Alvorens omtrent het verlenen van de bouwvergunning als bedoeld in lid 5 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingenbeheerder(-s) over de vraag of door de voorgenomen bouwwerken de belangen, die zijn gediend met een ongestoorde nuts- en energievoorziening, alsmede de veiligheid met betrekking tot de in de buisleidingenstrook gelegen leidingen, niet onevenredig worden geschaad en de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.
- 7.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de straalverbinding of radartoren omtrent de toelaatbaarheid van de voorgenomen bouw.
- 7.4 Bij het verlenen van een aanlegvergunning, als bedoeld in lid 6.1 wordt advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerders.

Artikel 35

Buisleidingenstrook (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Buisleidingenstrook" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor ondergrondse buisleidingen, met uitzondering van de gronden die bestemd zijn voor "Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie".

Onder deze dubbelbestemming is mede een zone begrepen met een breedte van 175 ter weerszijden van de buisleidingenstrook.

2. Planologisch relevante buisleidingen

In de in lid 1 bedoelde gronden liggen de volgende planologisch relevante buisleidingen:

- a. een nafta-leiding met een diameter van 20 cm en een druk van 44 bar;
- b. een ruwe olieleiding met een diameter van 60 cm en een druk van 40 bar;
- c. een waterleiding;
- d. een gastransportleiding met een druk van 40 en 67 bar;
- e. een aardgasleiding met een diameter van 60 cm en een druk van 66 bar.

3. Aanleg van nieuwe leidingen

In de gronden met de bestemming "Buisleidingenstrook" mogen nieuwe leidingen aangelegd worden voor zover deze geen 10^{-6} contour hebben die groter is dan het veiligheidsgebied van 55 meter ter weerszijden van de buisleidingenstrook.

4. Toelaatbare bebouwing

Op de gronden met de bestemming "Buisleidingenstrook" mogen ten behoeve van de bestemming "Buisleidingenstrook" uitsluitend worden gebouwd:

- andere bouwwerken.

5. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 6,5 meter bedragen.

6. Bouwverbod

Binnen het op de plankkaart aangeduide toetsings- en veiligheidsgebied is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zoals aangegeven in lid 1.

7. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 ten behoeve van bouwwerken ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

8. Aanlegvergunning

- 8.1 Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharde oppervlaktes;
 - b. het verrichten van graaf-, bagger-, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
 - c. het egaliseren en ophogen van gronden;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - e. het indrijven van voorwerpen.

- 8.2 Het in lid 8.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.

- 8.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

9. Procedureregels

- 9.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
- 9.2 Alvorens omtrent het verlenen van de bouwvergunning als bedoeld in lid 7 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingenbeheerder(-s) over de vraag of door de voorgenomen bouwwerken de belangen, die zijn gediend met een ongestoorde nuts- en energievoorziening, alsmede de veiligheid met betrekking tot de in de buisleidingenstrook gelegen leidingen, niet onevenredig worden geschaad en de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.
- 9.3 Bij het verlenen van een aanlegvergunning, als bedoeld in lid 8.1 wordt advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerders.

Artikel 36

Differentiatie "zone aanleg groengebied"

Binnen de met differentiatie "zone aanleg groengebied" aangegeven gebieden (zoals aangegeven op de plankaart in deelgebied IV) zijn, naast de flexibiliteitsbepaling in artikel 13, de volgende extra bepalingen van toepassing:

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de differentiatie "zone aanleg groengebied", met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit (AF)" te wijzigen in de bestemming "Multifunctioneel groengebied".
Hierbij gelden de volgende bepalingen:
 - a. De aanleg van het (multifunctioneel) groengebied heeft ten doel het creëren van een buffer tussen de industrie van het Sloegebied en de agrarische- en woonfuncties in de Sloerland. Tevens is het groengebied bestemd voor dagrecreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en paardrijden;
 - b. Bij de aanleg van het multifunctioneel groengebied worden de uitgangspunten in acht genomen zoals verwoord in de nota "Bosaanleg in de Sloerland", vooronderzoek Gapinge/Den Haag oktober 1994. Het beleid is hierbij gericht op de aanleg van een groengebied van circa 200 hectare.
2. Binnen de differentiatie "zone aanleg groengebied" is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan.
3. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 37

Differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties"

Binnen de met differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties" aangegeven gebieden (zoals aangegeven op de plankaart in deelgebied I, II en III) zijn, naast de flexibiliteitsbepalingen in artikel 9, 10 en 11, de volgende extra bepalingen van toepassing:

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties", met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde (ALN)" of "Binnendijks natuurgebied (N)". Het plan zal slechts worden gewijzigd op het moment dat ten behoeve van natuurontwikkeling de gronden op vrijwillige basis en gebruiksvrij verworven zijn.
2. Binnen de differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties" is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan.
3. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

PARAGRAAF IV

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 38

Algemene Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten behoeve van het openbaar nut met een grondoppervlak van maximaal 50 m² en een hoogte van maximaal 10 meter;
 - b. het oprichten van antennes en masten met een hoogte van maximaal 55 meter;
 - c. het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van schuilgelegenheden of stallen voor het hobbymatig houden van vee/paarden tot maximaal 25 m² (inclusief overkappingen). Bij toepassing van een zadeldak bedraagt de dakvoetheogte maximaal 2,50 meter, en de dakhelling 45° met dien verstande dat de nokhoogte niet meer dan 4,50 meter mag bedragen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bedraagt de dakvoetheogte aan de lage zijde maximaal 2 meter, en de dakhelling 20° met dien verstande dat de (dakvoet)hoogte aan de hoge zijde niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
 - d. het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 sub a., sub b. en sub d. geldt het volgende toetsingscriterium:

- landschapstoets.

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 sub c. dienen de randvoorwaarden, zoals opgenomen in de Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 5) in acht genomen te worden.

2.
 - a. De in lid 1 sub a. en sub b. bedoelde vrijstelling mag niet worden verleend binnen de bestemming "Binnendijks natuurgebied", en "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde".
 - b. De in lid 1 c bedoelde vrijstelling mag niet worden verleend binnen de bestemming "Binnendijks natuurgebied" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" met behoud van landschappelijke openheid (ALo).

3. **Procedureregels**

- 3.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub b. is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 39

Algemene Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de plankaart te wijzigen ten aanzien van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.

Artikel 40

Hoogte van bouwwerken

1. De maximaal toelaatbare dakvoetheogte en totale hoogte van gebouwen wordt aangegeven door de in deze voorschriften genoemde maat.
2. De hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2,5 meter bedragen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

Artikel 41

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:

De situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken.

2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 42

**Bepalingen ten aanzien van het bouwen
langs wegen en in een geluidszone**

1. Bij het bouwen langs wegen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het is niet toegestaan om bouwwerken te bouwen binnen een afstand van 40 meter uit de as van de dichtstbij gelegen hoofdverkeersbaan van Rijksweg A58, N254, N665, N666, N667, N669 en de N62;
 - b. het is niet toegestaan om bouwwerken te bouwen binnen een afstand van 20 meter uit de as van de dichtstbij gelegen hoofdverkeersbaan van waterschapswegen;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet worden vernieuwd of veranderd, mits de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot.
2. Voor het bouwen van nieuwe woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen de 50 dB(A)-contour ingevolge wegverkeerslawaai, zoals aangegeven in tabel 2 bij voorschriftenkaart 2 (geluidsniveaukaart), mogen woningen slechts worden gebouwd indien de terzake door Gedeputeerde Staten vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai van 55 dB(A) niet wordt overschreden;
 - b. binnen de zones ingevolge spoorweglawaai, zoals aangegeven in tabel 3 bij voorschriftenkaart 2, mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd;
 - c. binnen de op de plankaart aangegeven zonegrenzen ingevolge industrielawaai mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub b. en sub c. voor de bouw van woningen:
 - a. nadat uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel niet meer zal bedragen dan 50 dB(A) of;
 - b. indien uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel tussen 50dB(A) en 55 dB(A) zal bedragen en nadat een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Artikel 43

Gebruiksbepalings

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en gronden te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Tot het verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het kleinschalig kamperen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
 - b. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor winterstalling van boten en caravans, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
 - c. die vormen van gebruik die als "verboden gebruik" zijn aangemerkt in:
 - artikel 8, lid 5.2;
 - artikel 12, lid 5.2;
 - artikel 23 lid 8.
3. Het in lid 1 gestelde verbod is ook van toepassing op het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

4. Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een (bedrijfs)woning en/of bij de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving.

Dit betekent onder meer dat:

- de (bedrijfs)woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;

- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6. Procedureregel

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 44

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 45

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 14, lid 1,

artikel 23, lid 5.1,

artikel 26, lid 1,

artikel 34 lid 6.1,

artikel 35, lid 8.1,

artikel 43, lid 1, lid 2 en lid 3.

is een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 46

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Borsels Buiten".