

Bijlage 12. Uitsnede uit de regels van het Bestemmingsplan Buitengebied Veere

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor:
- b. kassen als neventak;
- c. intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak;
- d. aquacultuur in gebouwen;
- e. de teelt van wormen of slakken;
- f. toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden en de hierbij behorende voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', een kwekerij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Nieuwe Economische Drager': een Nieuwe Economische Drager;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag kunstmest zaai- en pootgoed': een opslag voor kunstmest zaai- en pootgoed;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1': agrarische hulp- en nevenbedrijven en een tijdelijke opslag, met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;

en tevens voor:

- l. het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschaps en/of cultuurhistorische waarden;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch randzone': het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bufferfunctie ten opzichte van een aangrenzende bestemming natuurgebied;

n. de volgende niet-agrarische neventakken:

1. verkoop van boerderij- en streekproducten;
2. de opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
3. opslag van kampeermiddelen en boten;
4. opslag van agrarische producten;
5. stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden;
6. sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein; met dien verstande dat:

uitsluitend sprake is van een neventak;

de activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden);

de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 50 m²;

de totale oppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 150 m²;

geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, natuurgebieden en andere functies;

voldoende parkeer-, laad en losgelegenheden op eigen terrein beschikbaar is;

o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur': appartementen in de schuur;

p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': agrarische hulp- en nevenbedrijven met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;

q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': mestopslag;

r. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en als genoemd in [Bijlage 1](#) een intensief veehouderijbedrijf, mits de bedrijfsvloeroppervlakte van de desbetreffende gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan de in [Bijlage 1](#) per agrarisch bedrijf genoemde bedrijfsvloeroppervlakte;

- s. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een kassenbedrijf;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen': paardenstallen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw': een sanitairgebouw annex recreatieruimte voor een kleinschalig kampeerterrein;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas': een rolkas;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten': opslag en detailhandel in kringloopartikelen;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij': een theeschenkerij waarvan het gezamenlijk oppervlak voor bezoekers ten hoogste 150 m² per bouwperceel bedraagt;
- ac. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': een landschapscamping, waarbij het aantal standplaatsen gezamenlijk minimaal 10 en maximaal 60 bedraagt, en waarbij de standplaatsen uitsluitend van 1 maart tot 15 november mogen worden gebruikt;
- ad. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': op- en overslag in de vorm van:
1. opslag van zand, grind, grond en schelpen;
 2. opslag van zeewier met een maximale doorzet van 1.000 ton per jaar;
 3. opslag van vetten van maximaal 50 m³;
 4. opslag van afvalwater uit scheidertanks van maximaal 20 m³ ;
- ae. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' een plattelandswoning;
- af. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 2': een manege met daarbij behorende verblijfsrecreatie;
- ag. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - groentewinkel': groentewinkel;

ah. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hofstedecamping': een hofstedecamping;

ai. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 4': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning, met dien verstande dat maximaal vier recreatiewoningen zijn toegestaan;

aj. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 2': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning, met dien verstande dat maximaal twee recreatiewoningen zijn toegestaan;

ak. ter plaatse van de aanduiding 'sport', een sportbedrijf.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;

b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een tweede bedrijfswoning op afstand is toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen', 'specifieke vorm van wonen - drie bedrijfswoningen' of 'specifieke vorm van wonen - vier bedrijfswoningen' twee, drie respectievelijk vier bedrijfswoningen zijn toegestaan;

3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met inachtneming van het volgende:

d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-afwijking vergroting agrarisch bouwvlak';

e. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan.

4.2.2 Gebouwen

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter respectievelijk 12 meter;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m³;
- c. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m³;
- d. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen dan wel kassen ten behoeve van glastuinbouw en intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak mag per bouwvlak niet meer bedragen dan voor:

1. glastuinbouw 2.000 m²;
2. intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m²;
3. aquacultuur in gebouwen 2.000 m²;

met dien verstande dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur' zijn twee appartementen in de schuur toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m² per appartement;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur' is een appartement/zomerwoning in de schuur toegestaan, waarbij per deelnummer de volgende maximale inhoud geldt:

Nummer	Inhoud (m ³)
1	198
2	220
3	234
4	268
5	288
6	300

g. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' is een windturbine toegestaan met bijbehorende transformatoren tot een bouwhoogte van 45 meter;

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' is een paardenstal binnen het bouwvlak toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw' is een sanitairgebouw annex recreatieruimte toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van 74 m² respectievelijk 2,5 meter;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas' is een rolkas toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van 1.200 m² respectievelijk 3,5 meter;

k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m² worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de bebouwde oppervlakte van het bij de tweede bedrijfswoning op afstand behorende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;

2. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;

3. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen.

l. de oppervlakte van nieuwbouw dat uitsluitend gebruikt kan worden ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 200 m².

m. ter plaatse van de aanduiding 'landschapscamping' zijn sanitairgebouwen en recreatieruimten ten dienste van en ondergeschikt aan de landschapscamping, waaronder tevens wordt begrepen zit- en kookgelegenheid, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m² en een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter;

n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen en de oppervlakte van een bedrijfsperceel niet meer bedragen dan zoals genoemd in [Bijlage 3](#).

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevellijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;

b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;

c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;

d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;

e. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een (regionale) mestverzamelsilo, mag niet meer bedragen dan 10 meter;

f. de bouwhoogte van een stadmolen mag niet meer bedragen dan 4 meter;

g. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter;

h. in afwijking van het bepaalde in [4.2.3](#) onder g zijn ter plaatse van kleinschalige kampeerterreinen en landschapscampings overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere eisen stellen omtrent de plaatsing van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van de bouwvlakken of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar.

4.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan, waaronder mede worden verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [4.2.1](#) sub b onder 1 voor de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- b. het bepaalde in [4.2.1](#) sub b onder 3 voor de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse van gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. het bepaalde in [4.2.3](#) tot een hoogte die:
 - 1. maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - 2. tot een maximum van 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 tot een maximum van 15 meter indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

4.4.2 Paardenbak of stapmolen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder d voor de bouw van een paardenbak of een stapmolen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. afgeweken wordt voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak;
- b. een omgevingsvergunning niet verleend wordt binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. de bouwhoogte van een stapmolen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. het oprichten van lichtmasten en/of geluidsinstallaties niet is toegestaan;
- e. ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend. Verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#).

4.4.3 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [4.2.2](#) onder n voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals genoemd in [Bijlage 3](#) met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#));

4.4.4 Oprichten teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder d voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de teeltondersteunde voorzieningen staan ten dienste van en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;
- d. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 hectare;

e. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt verleend indien:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
2. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)), met dien verstande dat:

het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangt dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;

de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

4.4.5 Paardenstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.1](#) en [4.2](#) voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' voor de bouw van niet tot een agrarisch bedrijf behorende paardenstallen met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de daarbijbehorende gronden ten minste 2000 m² bedraagt;
- b. het bebouwd oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter respectievelijk 7 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- e. enkel voorzieningen ten behoeve van mestopslag van de ter plaatse te houden paarden en 2 wateropvangtonnen mogen worden geplaatst.

4.4.6 Kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van van het bepaalde in [4.2.1](#) onder d, voor de bouw van kassen in aansluiting op een reeds bestaand kassenbestand dat op de kaart is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 2 hectare mag bedragen;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen

wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.4.7 Vergroting bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) sub d voor het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - afwijking vergroting agrarisch bouwvlak';
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' er sprake dient te zijn van een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#));
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' omtrent de ruimtelijke verschijningsvorm, situering en kwaliteitseisen van op te richten bouwwerken dient te worden voldaan aan het gestelde in de gemeentelijke welstandsnota;
- d. uitbreiding niet leidt tot nadelige milieueffecten op de omgeving.

4.4.8 Afwijking NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2](#) voor het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. afwijking kan worden toegepast voor:
 1. een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Dragere zoals opgenomen in de positieve lijst NED's;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in de lijst NED's.
- b. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;
- c. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de arbeidsbehoefte;
 2. de ruimtelijke uitstraling;
 3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilitet;

4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;

d. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;

e. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;

f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

g. ingeval van nieuwbouw afwijking wordt verleend tot een maximum oppervlakte van tot 200m²;

h. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.4.9 Voorwaarden

Afwijkingen zoals omschreven in artikel [4.4](#) worden slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

a. voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van de gronden en het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies;

b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;

c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent:

1. de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [4.4.9](#) onder b, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel [4.4.4](#) of [4.4.6](#);

2. de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel [4.4.6](#);

d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige, voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of het bouwplan uit

milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies, met dien verstande dat advies slechts behoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel [4.4.6](#);

e. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in [4.4.1](#) en [4.4.6](#) wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;

f. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in [4.4.7](#) wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij het waterschap omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterhuishoudkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het is verboden in hoog- en gaaskassen of in rolkassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken;
- b. het is verboden in kassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken, tenzij kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;
- c. het is verboden buiten de bouwvlakken mestbassins, anders dan tijdelijke mestopslag, of waterbassins te realiseren en te gebruiken;
- d. het is verboden buiten de bouwvlakken voorzieningen ten behoeve van aquacultuur of de teelt van slakken en/of wormen te realiseren en te gebruiken;
- e. het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' opslag aanwezig te hebben anders dan mestopslag ten dienste van de ter plaatse te houden paarden alsmede wateropvangtonnen.

4.5.2 Met betrekking tot kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen is toegestaan op gronden aansluitend aan het agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de aan het bouwvlak aansluitende gronden, welke deel uit maken van het agrarisch bedrijf, een oppervlakte hebben van minimaal 4 hectare;

- b. het aantal standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein niet meer bedraagt dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan waarbij het maximaal aantal standplaatsen 25 bedraagt;
- c. op een kleinschalig kampeerterrein gedurende het kampeerseizoen kampeermiddelen zijn toegestaan, niet zijnde vaste kampeermiddelen;
- d. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming "Wonen" minimaal 50 meter bedraagt;
- e. kleinschalige kampeerterreinen niet op elkaar mogen worden aangesloten waardoor grotere (kampeer)complexen ontstaan.

4.5.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

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

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 60 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel [4.2.2](#) is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.5.4 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. ten hoogste 60 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;

- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Nieuwvestiging kleinschalig kamperen en vergroten aantal standplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.5.2](#) voor nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein dan wel het vergroten van het aantal standplaatsen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen niet meer mag bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein waarbij het totale aantal standplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen in het gehele plangebied niet meer zal bedragen dan 3015;
- b. het bepaalde in [4.5.2](#) onder d en e in acht wordt genomen;
- c. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarmee het gehele kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken, bestaande uit een beplantingsstrook van minimaal 5 meter. Hiertoe wordt een beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- e. een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente is afgesloten, waarin is bepaald dat per extra standplaats vanaf 16 eenheden een vereveningsbijdrage is verschuldigd van € 800,-- per eenheid bij individuele verevening of € 500,-- per eenheid bij collectieve verevening.

4.6.2 Vaste kampeermiddelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.5.2](#) onder c voor het plaatsen van vaste kampeermiddelen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen voor het plaatsen van vaste kampeermiddelen mag maximaal 20% van het aantal vergunde standplaatsen bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen afronding naar beneden plaatsvindt;

- b. de oppervlakte van een vast kampeermiddel bedraagt maximaal 55m²;
- c. de (bouw) hoogte van een vast kampeermiddel bedraagt maximaal 5 meter;
- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarmee het gehele kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving worden onttrokken, bestaande uit een beplantingsstrook van minimaal 7 meter. Hiertoe wordt een beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige.

4.6.3 Aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

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

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel [4.2.2](#) is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- h. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#) toelaatbaar bedrijf;

- b. bij splitsing van een agrarisch bedrijf dient zowel het bestaande bedrijf als het nieuw te vestigen bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf te zijn;
- c. het projecteren van een bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en aangetoond dient te zijn dat na planwijziging sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen niet worden meegerekend;
- d. aangetoond dient te zijn dat geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- e. nieuwvestiging dient gepaard te gaan met de sanering van (voormalige) agrarische opstallen elders in de provincie Zeeland en aangetoond te worden met een saneringsplan;
- f. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ter plaatse van gronden:
 - 1. met de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied', 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en/of 'geledingszone';
 - 2. met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone';
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
 - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
 - 4. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
 - 5. onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Landfront Vlissingen ter plaatse van de dubbelbestemming ['Waarde - Cultuurhistorie'](#);
- h. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- i. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#) toelaatbaar bedrijf en in geval van vergroting op een volwaardig agrarisch bedrijf;

b. wijziging en/of vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
3. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
4. onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
5. significant negatieve milieugevolgen op een nabij gelegen Natura-2000 gebied;

d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:

1. 2 hectare indien het een grondgebonden bedrijf betreft;
2. 1 hectare indien het een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, niet zijnde een regionale mestverzamelsilo, betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf';

e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.7.3 Wijzigingsbevoegdheid intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij te wijzigen en in verband hiermee het vergroten van het bouwvlak, indien dit noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, met dien verstande dat het aantal dieren niet mag toenemen.

4.7.4 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding bouwvlak kassen 4 hectare

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw' te vergroten, met dien verstande dat:

a. de gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 4 hectare mag bedragen;

b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies;

2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;

3. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;

4. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;

c. dit gepaard gaat met de sanering van kassen elders in de provincie en dit aangetoond dient te worden met een saneringsplan;

d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.7.5 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)

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

a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op [Bijlage 7](#) van deze regels;

b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende agrarische bedrijf elders;

c. per 500 m² te slopen bedrijfsbebouwen of 0,5 hectare glasopstallen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;

d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;

- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750m³;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter;
- g. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, en de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- h. na planwijziging is de bestemming '[Wonen](#)' van overeenkomstige toepassing.

4.7.6 Wijzigingsbevoegdheid gebruikgerichte paardenhouderij

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

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

4.7.7 Wijzigingsbevoegdheid natuur, bos en landschapontwikkeling

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

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien het beheer van de gronden in overwegende mate wordt gericht op de aanwezige en potentiële natuurwaarden dan wel op bos-, natuur- en landschapontwikkeling en:

- 1. de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven ter uitvoering van (sectorale) beleidsdocumenten of;

- 2. de gronden grenzen aan gronden die zijn voorzien van de bestemming '[Natuur - Buitenplaats](#)';

- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

4.7.8 Wijzigingsbevoegdheid recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van een terrein te wijzigingen in de bestemming '[Recreatie](#)' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming '[Natuur](#)' voor de realisering van een landschapscamping, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan in aansluiting op een bestaand agrarische bouwvlak van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte structureel en langdurig in gebruik zijnde cultuurgrond van het bedrijf exclusief de landschapscamping mag niet kleiner zijn dan twee maal de oppervlakte van de landschapscamping;
- c. de omvang van de landschapscamping mag niet minder dan 10 en niet meer dan 60 standplaatsen bedragen waarop uitsluitend toeristische kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat extra standplaatsen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet zijn toegestaan;
- d. er mogen niet meer dan 30 standplaatsen per hectare worden gerealiseerd;
- e. sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten tot een maximale oppervlakte van 300 m² mogen worden ondergebracht in bestaande gebouwen op het bijbehorende agrarisch bouwvlak;
- f. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mag – in afwijking van het bepaalde onder e – binnen het bouwvlak één nieuw gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 300 m²;
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf;
- h. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden die zijn aangeduid als zone nieuwe landgoederen en landschapscampings';
- i. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#));
- j. de oppervlakte van de natuur- en landschapselementen mag niet minder dan 833 m² per standplaats bedragen en dient direct aansluitend aan de landschapscamping te worden gerealiseerd;
- k. de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de landschapscamping, gebouwen en groenvoorzieningen uitgezonderd, mogen niet worden aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning;

l. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;

m. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

n. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;

2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;

o. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast als naar verwachting geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, dan wel de Natuurbeschermingswet 1998, kan worden verleend;

p. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien door middel van een watertoets is aangetoond dat de aanleg van de landschapscamping geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied.

4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

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

a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;

b. de aanwezige goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;

c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

4.7.10 Wijzigingsbevoegdheid voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijfswoning', te wijzigen in een 'plattelandswoning' met dien verstande dat na planwijziging de regels onder artikel [4.2.2](#) onder a, b, en k onverminderd van toepassing blijven.

4.7.11 Wijzigingsbevoegdheid - wro zone 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, binnen de aanduiding 'wro - zone 1' de bestemming te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van het aangrenzende kampeerterrein, met in achtneming van het volgende:

- a. geen gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van sanitairgebouwen met een oppervlakte van maximaal 200m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter;
- b. op de betreffende gronden enkel kampeermiddelen en bouwwerken, geen gebouwen mogen worden geplaatst;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter mogen bedragen;
- d. voorzien dient te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarmee het gehele kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken, bestaande uit een beplantingsstrook van minimaal 5 meter. Hiertoe wordt een beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige.

4.7.12 Toetsing

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

a. de agrarisch deskundige:

- 1. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel [4.7.1](#), [4.7.2](#) en [4.7.4](#) omtrent de vraag, of de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en of sprake is van een volwaardig bedrijf;
- 2. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel [4.7.3](#) omtrent de vraag of de wijziging noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke huisvestingseisen voor vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn;
- 3. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel [4.7.2](#) omtrent de vraag of de wijziging betrekking heeft op een volgens de bestemming [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#) toelaatbaar bedrijf en de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

b. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de landschappelijke waarden van het gebied, dan wel voor zover het gronden betreft grenzend aan de bestemming '[Natuur](#)', waarbij getoetst wordt of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van het aangrenzende natuurgebied, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in [4.7.7](#);

c. de milieudeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omringende bestemmingen, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in [4.7.7](#);

d. de wegbeheerder, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in [4.7.1](#), [4.7.4](#), [4.7.5](#), [4.7.8](#), omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid.

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

4.8.1 Verbod

Het is verboden grondwallen aan te brengen.

4.8.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

a. Het is verboden op de tot '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' bestemde gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m² en het aanleggen van paden;
2. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
3. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
4. het diepploegen (meer dan 50 cm).
5. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
6. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
7. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;

b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

c. Het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden is, met inachtneming van het bepaalde onder [4.5.1](#) onder b, uitsluitend toegestaan voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.

4.8.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de in artikel [4.1](#) omschreven waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.

b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [4.8.2](#) onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

4.8.4 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in [4.8.2](#) welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement': verblijfsrecreatie in appartementengebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoning': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij één woning is toegestaan tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Nieuwe Economische Drager': een Nieuwe Economische Drager;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant': een restaurant;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen': verblijfsrecreatie in de vorm van groepskamperen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht': een sterrenwacht.

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 Algemeen

Binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zonder uitbreiding' geen uitbreiding van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerking treding van dit plan, mag plaatsvinden.

20.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- c. de inhoud van woningen en recreatiewoningen ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' mag de inhoud van een woning niet minder dan 600 m³ en niet meer dan 1500 m³ te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen;
- f. het aantal woningen bedraagt één per bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven;
- g. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°;
- h. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement' is het toegestaan appartementengebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat:
 - 1. appartementengebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd op de plaats waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig zijn dan wel op de locatie waarvoor krachtens de Woningwet bouwvergunning is verleend;
 - 2. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement' de inhoud van appartementengebouwen niet meer mag bedragen dan de inhoud zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- i. de gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, met uitzondering van appartementen, bedraagt:
 - 1. indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel minder dan 1.000 m² bedraagt: 60 m² met een maximum bebouwd oppervlak van 40% van het bouwperceel;
 - 2. indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 1.000 m² en minder dan 2.500 m² bedraagt: 100 m²;
 - 3. indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 2.500 m² en minder dan 5.000 m² bedraagt: 150 m²;

4. indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 5.000 m² bedraagt: 200 m²;

met dien verstande dat:

1. de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3,3 meter respectievelijk 7 meter mogen bedragen;

2. een kap verplicht is;

3. de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;

4. bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een afstand van 25 meter van de woning, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de woning;

5. de bijgebouwen ten dienste staan van de bestemming dan wel het onderhoud van een perceel en/of het houden van vee op het bij de woning behorende aansluitende perceel, dan wel ten behoeve van (sanitaire) voorzieningen behorende tot een minicamping;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement' de gezamenlijke oppervlakte maximaal 40 m² bedraagt;

j. bij herbouw van een woning dient de voorgevel op, dan wel achter, de bestaande voorgevellijn te worden gebouwd;

k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte per sterrenwacht van 10 m² met een bouwhoogte van 3 meter.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevellijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;

b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;

c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;

d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;

e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;

f. de bouwhoogte van een stapmolen mag binnen een bouwblok niet meer bedragen dan 4 meter;

g. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

20.3 Nadere eisen

20.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere eisen stellen omtrent de plaatsing van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van de bouwvlakken of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar.

20.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan, waaronder mede worden verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. van het bepaalde in [20.2.2](#) onder h voor overschrijding van de maximaal toelaatbare gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot 60 m² ter plaatse van gronden zonder aanduiding of met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement', met dien verstande dat:

1. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende percelen;
2. de bebouwde oppervlakte van het tot de woning behorende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;

b. van het bepaalde in [20.2.2](#) voor de herbouw elders op het bouwperceel van op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande appartementengebouwen dan wel appartementengebouwen waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan krachtens de Woningwet bouwvergunning is verleend, met dien verstande dat:

1. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
2. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens enerzijds en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anderzijds niet minder mag bedragen dan 3 meter;

3. de nieuwbouw goed in de omgeving wordt ingepast;

c. van het bepaalde in [20.2.1](#) voor de bouw dan wel uitbreiding van gebouwen ter plaatse, met dien verstande dat:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;

2. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen.

d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.3](#) tot een hoogte die:

1. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;

2. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

e. alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

20.4.2 Afwijking NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2](#) ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat:

a. afwijking kan worden toegepast voor:

1. een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in de positieve lijst NED's;

2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in de lijst NED's.

b. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;

c. de NED, of alle NED's tezamen, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:

1. de arbeidsbehoefte;

2. de ruimtelijke uitstraling;

3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;

4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;

d. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;

e. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;

f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

g. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

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

a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 60 m²;

b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;

c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;

d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel [20.2.2](#) is bepaald;

e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;

f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;

g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

20.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. ten hoogste 60 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [20.1](#) en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [20.2.2](#) is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;

- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- h. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 Wijzigingsbevoegdheid recreatiewoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming [Wonen](#) met de aanduiding 'recreatiewoning' te wijzigen in de bestemming [Wonen](#) zonder aanduiding, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot strijdigheid met het gemeentelijk volkshuisvestigingsbeleid dat voorrang geeft aan de huisvesting van erkende woningzoekenden en (de verdeling van) het beschikbare woningbouwcontingent.

Artikel 32 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

34.1 Strijdig gebruik

34.1.1 Strijdig gebruik (onbebouwde gronden)

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

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

34.1.2 Strijdig gebruik (bebouwde gronden)

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

- a. ter plaatse van een benzineservicestation als al dan niet zelfstandige supermarktafdeling of daarmee vergelijkbare detailhandel alsmede een tankshop met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- c. voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

34.2 Niet strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- b. vormen van gebruik als bedoeld in [34.1](#) die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- c. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- d. uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening tot ten hoogste 50 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- e. de stalling van caravans en boten in bestaande gebouwen;
- f. het tijdelijk plaatsen van motorvoertuigen ter plaatse van de op de kaart opgenomen bestemmingen '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' en '[Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden](#)' met de aanduiding 'parkeerterrein' in de periode tussen 15 maart en 31 oktober;
- g. het ter plaatse van de bestemming Recreatie met de aanduiding 'kampeerterrein' geplaatst hebben maximaal 50 kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen;
- h. de aanleg van recreatieve fietspaden op de gronden met de bestemmingen '[Agrarisch met](#)

[waarden - Landschapswaarden](#)' en '[Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden](#)', al dan niet voorzien van een aanduiding;

i. het tijdelijk inrichten en gebruiken van gronden als bedoeld in artikel 3 en artikel 4 als kampeerterrein ten behoeve van een evenement.

Artikel 36 Overige regels

36.1 Werking wettelijke regelingen

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

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

37.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [37.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel [37.1](#) met maximaal 10%.

37.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel [37.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.4 Overgangsrecht gebruik

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

37.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel [37.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

37.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel [37.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

37.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel [37.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Veere.