

Planregels Bestemmingsplan
Heuvelstraat 1 Heikant,
Warandastraat 4 Sint Jansteen

Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Agrarisch – Kernrandzone	22
Artikel 5 Sport	25
Artikel 6 Wonen	27
Artikel 7 Wonen – Vrijstaand	32
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	36
3 Algemene regels	39
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 10 Wijzigingsbevoegdheid vrijstellingenkaart	40
Artikel 11 Algemene bouwregels	41
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	44
4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 15 Overgangsrecht	45
Artikel 16 Slotregel	46
Bijlage 1 Lijst Nieuw Economische Dragere	47

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Heuvelstraat 1, Warandastraat 4' met identificatienummer NL.IMRO.0677.bpbuitenheuvarstr-001O van de gemeente Hulst;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of een deel van een hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig met het hoofdgebouw verbonden, dat het daarmee één geheel vormt, terwijl het in bouwkundig opzicht wel herkenbaar blijft als een ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.7 aan huis gebonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van een woning met daarbij behorende bebouwing, met behoud van de woonfunctie, wordt uitgeoefend;

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.9 arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven, met een Hoofdverblijf elders, en op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

1.10 archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling met een geldend certificaat afgegeven door een erkend certificerende instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 archeologisch rapport

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

1.13 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/ structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage:

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.16 bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan: overnachting, die noodzakelijk is in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.17 bedrijf:

een onderneming die gericht is op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte:

de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen mestopslagruimten zoals mestkelders, en verharde oppervlakten zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen en erfverhardingen;

1.19 beperkt kwetsbaar object

onder een beperkt kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden verstaan:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen;
- d. hotels en restaurants;
- e. winkels;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- h. bedrijfsgebouwen;
- i. objecten die met de onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal

personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en;

- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.20 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing:

- bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik:

- het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0677.bpbuitenheuvwarstr-0010;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 BEVI-inrichting:

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

1.25 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.26 bewoonbare vloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimten in de woning, gemeten binnen de afgewerkte omtrek wanden (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair zoals aanrechten en verwarmingslichamen. Vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;

1.27 bijbehorend bouwwerk:

een bij een (bedrijfs)woning behorende bouwwerk in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

1.28 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw;

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 duivensportterrein:

terrein voor het beoefenen van duivensport

1.36 erf:

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, functioneel ten dienste staat van en feitelijk direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.39 geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.41 huishouden:

Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

1.42 kernrandzone

overgangsgebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand tot elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;

1.43 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:

het op beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.44 kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

1.45 KNA

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.sikb.nl).

1.46 kwetsbaar object

onder een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden verstaan:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 4. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m²;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en;
 - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.47 landschappelijke inpassing

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Landschappelijke inpassing bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van minimaal 5 meter.

1.48 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

1.49 opgraven/ opgraving

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.50 ophogen / ophoging

het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering valt hier niet onder.

1.51 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.52 praktijkruimte

een ruimte, zijnde (een zelfstandige eenheid van) een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.53 peil

voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- a. voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.54 perceelgrens:

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.55 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.56 seizoensarbeider

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven, met een hoofdverblijf elders, op eigen initiatief en op vrijwillige basis in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf;

1.57 seksinrichting:

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

1.58 slopen:

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.59 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een (bedrijfs)woning;

1.60 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied (Heulvestraat 1, Waranadastraat 4);

1.61 verstoring

Aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

1.62 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of woning;

1.63 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.64 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, de riolering, een oplaadpunt en / of het wegverkeer.

1.65 vrijstellingsdiepte

De in bijlage 1 de voor dat gebied, aangegeven vrijstellingsdiepte.

1.66 waterberging:

gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.67 wet- en regelgeving:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

1.68 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de breedte, lengte of diepte van een gebouw:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot, de druiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte aangemerkt;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

a Algemeen

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende algemene regels:

- a. gebouwen, overkappingen en (sleuf)silo's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak voor gebouwen en overkappingen, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen als aangegeven op de verbeelding;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de maximale goothoogte als bedoeld in sub c;
- e. de bouwhoogte van een silo, niet zijnde een mestverzamelsilo, bedraagt maximaal 10 meter;
- f. de bouwhoogte van een mestverzamelsilo bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's per bouwvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en opslagruimten zijnde, toegestaan.

b Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen ten behoeve van bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende specifieke regels:

- a. per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het maximum aantal wooneenheden '0' of '2' bedraagt;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1.000 m³.

e Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 2. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
 3. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
 4. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 5. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. per agrarisch bedrijf, waar een bedrijfswoning aanwezig is, is maximaal één niet overkapte paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de paardenbak wordt gesitueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 2. de oppervlakte van een paardenbak maximaal 800 m² bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de omheining maximaal 2 meter bedraagt;
 4. de afstand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Bouwen buiten het bouwvlak is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. schuilgelegenheden en melkstallen mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² bedraagt;
- b. schuren uitsluitend ten behoeve van een fruitteeltbedrijf mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 100 m² bedraagt;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- d. (sleuf)silo's en kuilvoerplaten mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de (sleuf)silo's en kuilvoerplaten aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden opgericht;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van het agrarisch bouwvlak en de (sleuf)silo's en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak maximaal 2 hectare bedraagt;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en mestopslagruimten zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:
 - a. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 - b. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
 - c. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
 - d. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 - e. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 - f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

a Toepassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.1 lid a sub c, ten behoeve van het overschrijden van de maximale goothoogte tot 8 meter voor de opslag van agrarische producten;
- b. 3.2.1 lid a sub c, ten behoeve van het overschrijden van de maximale goothoogte met ten hoogste 20%;
- c. 3.2.1 lid a sub e, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte tot 15 meter voor de bouw van een silo;

- d. 3.2.1 lid a sub f, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte van een mestverzamelsilo, uitsluitend ten behoeve van de afdekking door middel van een kap.

b Voorwaarden

Verlening van de omgevingsvergunning voor de in lid a genoemde gevallen is uitsluitend toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.3.2 Maximale oppervlakte gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 lid a sub 2, lid b sub 2 en/of lid c sub 2 ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van de in deze leden genoemde gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf tot maximaal 50 m²;
- b. aangetoond moet worden dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het bevoegd gezag omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies inwint bij de agrarisch deskundige. Het inwinnen van schriftelijk advies geldt niet indien het een gebouw ten behoeve van een sanitaire voorziening bij kleinschalig kamperen betreft;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- d. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.3.3 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boog- en tunnelkassen, regenkappen of hagelnetten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. afwijking is uitsluitend toegestaan ten behoeve teeltondersteunende voorzieningen die grenzen aan een agrarisch bouwvlak. Deze voorwaarde geldt niet voor regenkappen en hagelnetten;
- c. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen en de maximale oppervlakte per bedrijf mag niet meer bedragen dan:
 - 1. voor boog- en tunnelkassen: 3,5 meter en 1 hectare;
 - 2. regenkappen: 3 meter en 3 hectare;
 - 3. hagelnetten: 6 meter en 5 hectare;
- d. afwijking is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- e. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- g. afwijking mag niet leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij het waterschap.

3.3.4 Anti-hagelkanon buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van het oprichten van anti-hagelkanonnen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van een anti-hagelkanon bedraagt maximaal 25 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter, met daarboven een pijp waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter hoger dan de bouwhoogte;
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 2 anti-hagelkanonnen toegestaan;
- e. afwijking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van fruitteelt en andere bijzondere teelten die kwetsbaar zijn voor hagelschade;
- f. afwijking is uitsluitend toegestaan indien de afstand tot een andere anti-hagelkanon minimaal 1.000 meter bedraagt;
- g. afwijking is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- h. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- i. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies, met name inzake geluidseffecten. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde advies in bij de milieudeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. gebruiksgesichte paardenhouderijen;
- b. het geven van lessen en/of het verzorgen van instructies dan wel het exploiteren van een manege;
- c. lichtmasten bij een paardenbak;
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. detailhandel, behoudens het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1;
- f. horeca;
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- h. seksinrichtingen;
- i. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens tijdelijke opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van voer en mest;
- j. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting en cyclische belichting in boog- en gaaskassen;
- k. het aanbrengen van fruitboomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot gronden met de bestemming 'Wonen', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Recreatie - Dagrecreatie' is niet toegestaan;

- l. het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen is op gronden met de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' niet toegestaan;
- m. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning;
- n. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- o. bed and breakfast;
- p. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, waaronder tevens wordt verstaan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Indien op het agrarisch bouwvlak sprake is van verplichte landschappelijke inpassing, mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' gerealiseerd en in stand gehouden word.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 sub n ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning met bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- b. het uitoefenen van de activiteiten niet tot gevolg heeft dat het uiterlijk aanzien van de woning zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat wordt gebruikt voor de activiteiten maximaal 25 m² bedraagt;
- d. het uitoefenen van activiteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving niet is toegestaan;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitvoert tevens gebruiker/bewoner van de woning is;
- f. 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;
- g. de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende bedrijf.

3.5.2 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 sub o ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het oprichten van een bed and breakfastvoorziening is toegestaan indien:
 - 1. het hoofdgebouw een minimale inhoud van 500 m³ heeft, met een maximale afwijking van 15%;
 - 2. de bijbehorende bouwwerken minimaal 75 m² en maximaal 100 m² aan oppervlakte hebben en/of,
 - 3. het een cultuurhistorisch waardevol gebouw dan wel monument betreft, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- b. de hoofdfunctie van de gronden waarop een bed and breakfastvoorziening wordt gevestigd, agrarisch blijft;

- c. een bed and breakfastvoorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden opgericht;
- d. het aantal personen dat tegelijkertijd van een bed and breakfastvoorziening gebruik mag maken bedraagt maximaal 6;
- e. een bed and breakfastvoorziening mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- h. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden van het perceel dan wel het gebouw.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

3.5.3 Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 sub p ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf en structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting in het stedelijk gebied ontbreken. Het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarde inzake de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. de huisvesting is uitsluitend toegestaan ten behoeve van arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest;
- c. de huisvesting bedraagt maximaal 3 maanden per kalenderjaar;
- d. de huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak gebouwde bebouwing of in kampeermiddelen en/of woonunits, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van een in pandige voorziening maximaal 250 m² bedraagt;
 2. maximaal 25 kampeermiddelen en/of woonunits zijn toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, waarbij sanitaire voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- e. de bouwhoogte van kampeermiddelen en/of woonunits bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. de afstand tussen kampeermiddelen en/of woonunits onderling bedraagt minimaal 5 meter;
- g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- h. de huisvesting is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- i. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

3.5.4 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van grootschaliger kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf op en / of in aansluiting op een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per agrarisch bedrijf bedraagt het aantal standplaatsen maximaal 25;
- b. kleinschalig kamperen vindt uitsluitend plaats in het zomerseizoen;
- c. de standplaatsen zijn gesitueerd op of binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak;
- d. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van kampeermiddelen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat buiten het bouwvlak de oppervlakte van gebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- h. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt minimaal 25 meter;
- i. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet meer bedragen dan 48 dB;
- j. fwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- k. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- l. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.5.5 Aquacultuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 in samenhang gelezen met het bepaalde in 3.4 ten behoeve van aquacultuur in bassins bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. aquacultuur uitsluitend plaatsvindt in bassins op en/of aansluitend aan het bouwvlak van een bestaand agrarisch bedrijf;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bassins bedraagt per agrarisch bedrijf maximaal 3 hectare;
- d. toegestaan zijn vlakke netten, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter boven het maaiveld bedraagt;
- e. de afstand tussen bassins onderling bedraagt minimaal 100 meter;
- f. afwijking is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- g. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;

- i. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.5.6 Nieuwe Economische Draggers als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 in samenhang gelezen met het bepaalde in 3.4 ten behoeve een nieuwe economische drager als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een functie die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Hulst, waarbij is aangegeven dat via afwijking van de gebruiksregels de functie is toegestaan, dan wel overige bedrijfsfuncties, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in opgenomen functies;
- b. indien sprake is van verruiming van het provinciale beleid, geldt het beluid uit het geldende provinciale beleid;
- c. de agrarisch-verwante of niet-agrarische activiteiten dienen plaats te vinden in bestaande gebouwen binnen een bouwvlak, met inachtneming van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte, zoals opgenomen in bijlage 2. In afwijking hiervan geldt voor een cultuurhistorisch waardevol gebouw en/of monument, zoals opgenomen in bijlage 3, geen maximale bedrijfsvloeroppervlakte;
- d. het gebruiken van de onbebouwde gronden voor opslag en productie ten behoeve van de nieuwe functie is niet toegestaan;
- e. het bouwen van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtbakken en lichtmasten daaronder begrepen, ten behoeve van reclame-doeleinden is niet toegestaan;
- f. nieuwe functies behorende bij een agrarisch bedrijf zijn uitsluitend toelaatbaar tot en met ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat een bedrijfsactiviteit tot en met ten hoogste categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteit eveneens is toegestaan, mits is aangetoond dat:
 1. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2, of;
 2. het betrokken bedrijf een landbouwverwant bedrijf betreft als bedoeld in bijlage 2;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- i. er wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting dan wel uitstraling van het erf en/of gebouwen; het voorgaande dient vooraf in een privaatrechtelijke overeenkomst te worden vastgelegd;
- j. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte: hierover wordt vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Verhogen bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het verhogen van het bebouwingspercentage, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt na wijziging maximaal 100%;
- b. aangetoond wordt dat wijziging noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- c. in aanvulling op het bepaalde in lid b geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- d. verhoging mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6.2 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij vormverandering mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in 3.6.3 te worden toegepast;
- b. na vormverandering mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. aangetoond wordt dat vormverandering noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- e. vormverandering is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;
- f. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- g. wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- h. vormverandering mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden.

3.6.3 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vergroting van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan:
 1. voor een grondgebonden bedrijf: 2 hectare;
 2. voor een niet-grondgebonden bedrijf: 1 hectare;
- b. na vergroting mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en sleufsilo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;

- c. aangetoond wordt dat vergroting noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- d. in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- e. vergroting is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;
- f. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- g. wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- i. vergroting mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 3. onevenredige aantasting aan infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
 4. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6.4 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen door één of meerdere van de volgende op de verbeelding opgenomen aanduidingen te verwijderen:

- a. 'intensieve veehouderij';
- b. 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';

met dien verstande dat:

- de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- de geldende milieuvergunning voor deze activiteiten wordt ingetrokken.

3.6.5 Wijzigen naar bestemming 'Natuur' en/of 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemmingen 'Natuur' en/of 'Water' al dan niet in combinatie met de aanduiding 'bos' ten behoeve van de ontwikkeling van natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische functie van de gronden is komen te vervallen;
- b. aangetoond is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan;
- c. aangetoond is dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- d. de regels van de bestemmingen 'Natuur' en/of 'Water' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 4 Agrarisch – Kernrandzone

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Kernrandzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. het behoud van het open karakter van het gebied en het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens ten hoogste één bedrijfswoning;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:		
1. binnen het bouwvlak	ja	ja
2. buiten het bouwvlak	uitsluitend schuilgelegenheden en melkstallen	nee, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen en terreinafscheidingen
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:		
1. goothoogte	zie aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' schuilgelegenheden en melkstallen buiten het bouwvlak: 3 m schuren buiten het bouwvlak: 4 m	-
2. bouwhoogte	zie aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)', of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', indien geen bouwhoogte is aangegeven: 4 m hoger dan de aangegeven goothoogte	- teeltondersteunende voorzieningen: 3 m - muren en terrein-afschiedingen: 1 m - lichtmasten en overige masten: 10 m - silo's, niet zijnde mestverzamelsilo's: 10 m - mestverzamelsilo's: 5 m

		- overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:		
1. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd tenzij op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' of 'maximum bebouwd oppervlak' anders is aangegeven, met dien verstande dat: - de gezamenlijke oppervlakte van kassen per bouwvlak ten hoogste 2.000 m ² mag bedragen.	niet gemaximeerd
2. buiten bouwvlak	- schuilgelegenheden en melkstallen: 50 m ² per bedrijf - schuren: 100 m ² per bedrijf, uitsluitend voor een fruitteeltbedrijf	
d. de inhoud bedraagt niet meer dan:	- van een bedrijfswoning: 1.000 m ³	- de gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's per bedrijf: 2.500 m ³
e. de dakhelling bedraagt niet meer dan:	85°	

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – veeteelt', veeteelt is uitgesloten;
- fruitteelt binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, gronden waarop woningen van derden mogelijk zijn, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) is niet toegestaan;
- buiten het bouwvlak is de opslag van mest, al dan niet in mestopslagruimten, afgedekt of verpakt niet toegestaan;
- het gebruik van mestopslagruimten voor handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- opslag binnen 2 m van een naar de weggekeerde perceelsgrens is niet toegestaan;
- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn buiten bouwvlakken slechts toegestaan in directe aansluiting op een bouwvlak tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² per bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m;
- containervelden zijn uitsluitend toelaatbaar in of in aansluiting op bouwvlakken, waarbij de maximale oppervlakte van een containerveld ten hoogste 2 ha bedraagt;
- het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan, tenzij de kassen (gevel en

dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Kernrandzone zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met fruitbomen.

4.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

4.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies plaatsvindt.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming Agrarisch - Kernrandzone te wijzigen naar de bestemming Wonen, met dien verstande:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - duiventuin', uitsluitend een duivensportterrein;

met de daarbijbehorende:

- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. tuinen en erven;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. evenementen;
- m. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer dan 250 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de maximale goothoogte als bedoeld in sub c;
- e. het oprichten van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- f. indien gebouwen niet aanéén worden gebouwd dient de afstand minimaal 1 meter te bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 - 2. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
 - 3. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
 - 4. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 - 5. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 - 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige en Bevi-inrichtingen;
- b. seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. kamperen, met dien verstande dat indien sprake van een evenement kamperen wel is toegestaan;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- g. wonen.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het in gebruik nemen van de duiventuin en duiventillen is slechts toegestaan indien op de met bestemming 'Sport' met aanduiding 'specifieke vorm van sport - duiventuin' aangewezen gronden is voorzien in voldoende landschappelijke inpassing in de vorm van opgaande beplanting langs alle perceelgrenzen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning door een huishouden, met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', tevens een voormalig agrarisch bedrijf;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', zijn geen bijgebouwen toegestaan.

met de daarbij behorende:

- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen geldt zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 4 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter meer bedragen dan de maximale goothoogte als bedoeld onder c;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de maximale goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- f. de bewoonbare vloeroppervlakte van een woning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 225 m²;
- g. de inhoud van een woning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 750 m³;
- h. de afstand van een bestaand hoofdgebouw ten opzichte van de weg mag worden vergroot met maximaal 5 meter.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 60 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 4 meter meer bedragen dan de maximale goothoogte als bedoeld onder b;

- d. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en een woning mag niet minder dan 1 meter bedragen;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 - 2. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
 - 3. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
 - 4. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 - 5. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 - 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. per woning is maximaal één niet overkapte paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de paardenbak wordt gesitueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak maximaal 800 m² bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van de omheining maximaal 2 meter bedraagt;
 - 4. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 - 5. de afstand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Vergroten maximale oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a ten behoeve het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien het perceel gelijk of groter is dan 3.000 m², mag de oppervlakte aan bijgebouwen worden verruimd naar maximaal 250 m²;
- b. indien het perceel gelijk of groter is dan 6.000 m², mag de oppervlakte aan bijgebouwen worden verruimd naar maximaal 325 m²;
- c. indien het perceel gelijk of groter is dan 1 ha, mag de oppervlakte aan bijgebouwen worden verruimd naar maximaal 400 m².

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
- b. lichtmasten bij een paardenbak;
- c. geluidszoneringsplichtige en Bevi-inrichtingen;
- d. detailhandel;

- e. horeca;
- f. seksinrichtingen;
- g. zelfstandige kantoren;
- h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- i. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning;
- j. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- k. bed and breakfast;
- l. het gebruik van gebouwen, behoudens de woning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, waaronder tevens wordt verstaan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten;
- m. kamperen.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging met overloop een open verbinding naar een naastgelegen watergang is gerealiseerd met een minimale omvang van 0,075 meter maal de te verhardende oppervlakte aan woning, bouwwerken en verhard terrein. De benodigde waterbergingsoppervlakte wordt bepaald door de waterbergingshoogte in het betreffende peilgebied. De oppervlakte van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag. De aan te leggen waterberging kan ook gerealiseerd worden door het maken van een solitaire waterberging op het bouwperceel die door middel van infiltratie via de bodem en het grondwater afvoert. De minimale omvang bedraagt dan 0,147 meter maal de te verhardende oppervlakte aan woning, bouwwerken en verhard terrein. De voorziene uitvoering van de waterberging dient vooraf nader te worden afgestemd met het Waterschap Scheldestromen.
- b. Voor de woning op het perceel Heuvelstraat ong. te Heikant (kadastraal bekend als HUL N 1202) geldt, dat deze niet eerder mag worden gebouwd, nadat op het perceel Heuvelstraat 1 te Heikant, tenminste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing is gesloopt.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4 sub i ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning met bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- b. het uitoefenen van de activiteiten niet tot gevolg heeft dat het uiterlijk aanzien van de woning zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat wordt gebruikt voor de activiteiten maximaal 25 m² bedraagt;
- d. het uitoefenen van activiteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving niet is toegestaan;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- f. 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;

- g. de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende bedrijf;
- h. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden van het perceel dan wel het gebouw.

6.5.2 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4 sub j ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast bij een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het oprichten van een bed and breakfastvoorziening is toegestaan indien:
- b. de hoofdfunctie van de gronden waarop een bed and breakfastvoorziening wordt gevestigd, wonen blijft;
- c. een bed and breakfastvoorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden opgericht;
- d. het aantal personen dat tegelijkertijd van een bed and breakfastvoorziening gebruik mag maken bedraagt maximaal 6;
- e. een bed and breakfastvoorziening mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- h. afwijking mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden van het perceel dan wel het gebouw.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

6.5.3 Huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4 in die zin dat huisvesting van arbeidsmigranten kan worden toegestaan, mits deze afwijking uitsluitend wordt verleend in overeenstemming met het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten en seizoensarbeiders'.

6.5.4 Nieuwe economische dragers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 in samenhang gelezen met het bepaalde in 3.4 ten behoeve een nieuwe economische drager als vervolgvorm bij een voormalig agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een functie die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij is aangegeven dat via afwijking van de gebruiksregels de functie is toegestaan, dan wel overige bedrijfsfuncties, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in bijlage 1 opgenomen functies;

- b. de activiteiten ten behoeve van een nieuwe economische drager dienen plaats te vinden in bestaande gebouwen binnen een bouwvlak, met inachtneming van de maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat, zoals opgenomen in bijlage 1;
- c. het gebruiken van de onbebouwde gronden voor opslag en productie ten behoeve van de nieuwe functie is niet toegestaan;
- d. het bouwen van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtbakken en lichtmasten daaronder begrepen, ten behoeve van reclame-doeleinden is niet toegestaan;
- e. nieuwe functies als vervolgactiviteit bij een voormalig agrarisch bedrijf zijn uitsluitend toelaatbaar tot en met ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat een bedrijfsactiviteit tot en met ten hoogste categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteit eveneens is toegestaan, mits is aangetoond dat:
 - 1. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2;
- f. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- h. er wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting dan wel uitstraling van het erf en/of gebouwen; het voorgaande dient vooraf in een privaatrechtelijke overeenkomst te worden vastgelegd;
- i. afwijking mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte: hierover wordt vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
 - 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 7 Wonen – Vrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaand;
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- de afstand van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 meter;
- en tevens geldt:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde, geen overkapping zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
2. de hoogte bedraagt niet meer dan:			
a. goothoogte binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximum goothoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	voor een aan- en uitbouw en een bijgebouw: zie aanduiding 'maximum goothoogte (m)' Voor een overkapping: 3,3 m	niet van toepassing

b. goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	- zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' - en anders: 3,3 m	niet van toepassing
c. bouwhoogte	zie aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', indien geen bouwhoogte is aangegeven: 4 m hoger dan de aangegeven goothoogte	7,3 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen: 1 m; - lichtmasten en overige masten: 10 m - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
3. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel			
b1. perceel kleiner dan 1.000 m ²	0 m ²	40% tot ten hoogste 60 m ² , tenzij op de verbeelding anders is aangeduid.	niet gemaximeerd
b2. perceel groter of gelijk aan 1.000 m ²	0 m ²	ten hoogste 90 m ² , tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. .	niet gemaximeerd
b3. perceel groter of gelijk aan 2.500 m ²	0 m ²	ten hoogste 120 m ² , tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. .	niet gemaximeerd
4. de dakhelling bedraagt niet meer dan:	85°	85°	

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

7.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

7.3.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een aan- en uitbouw of een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
- b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 25 m²;
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A;
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting

- b. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging met overloop een open verbinding naar een naastgelegen watergang is gerealiseerd met een minimale omvang van 0,075 meter maal de te verhardende oppervlakte aan woning, bouwwerken en verhard terrein. De benodigde waterbergingsoppervlakte wordt bepaald door de waterbergingshoogte in het betreffende peilgebied. De oppervlakte van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag. De aan te leggen waterberging kan ook gerealiseerd worden door het maken van een solitaire waterberging op het bouwperceel die door middel van infiltratie via de bodem en het grondwater afvoert. De minimale omvang bedraagt dan 0,147 meter maal de te verhardende oppervlakte aan woning, bouwwerken en verhard terrein. De voorziene uitvoering van de waterberging dient vooraf nader te worden afgestemd met het Waterschap Scheldestromen;
- c. Voor de woning op het perceel Warandastraat 4 te Sint-Jansteen geldt, dat deze niet eerder mag worden gebouwd, nadat op het perceel Heuvelstraat 1 te Heikant, tenminste 500 m² aan bedrijfsbebouwing is gesloopt.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken voor logies en ontbijt (bed&breakfast)

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 en ter plaatse van een woning logies en ontbijt toestaan, indien:

- a. het hoofdgebouw, indien het hoofdgebouw heeft een minimale inhoud van 500 m³, of
- b. aan- en/of bijgebouwen indien deze een minimale oppervlakte hebben van 75 m²;

met inachtneming van de volgende regels:

- c. bed&breakfast is toegestaan mits de hoofdfunctie van de woning gehandhaafd blijft;

- d. de exploitant ook hoofdbewoner is van de woning;
- e. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het perceel, het pand of complex dienen behouden te blijven;
- f. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- g. bed&breakfast mag gelijktijdig aan maximaal 6 personen worden aangeboden;
- h. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, tenzij op en/of langs de openbare weg in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid op loopafstand aanwezig is;
- i. de bed&breakfast mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en de gebruiksfuncties van naastgelegen percelen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,50 meter.

8.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 500 m² ;
- b. het bepaalde onder artikel 8 lid 2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 4.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² onder de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

8.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 8 lid 3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingtechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 8 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder de vrijstellingsdiepte hebben van minder dan 500 m²;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 8 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 8 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 8 lid 4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', als bedoeld in artikel 8.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Wijzigingsbevoegdheid vrijstellingenkaart

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in bijlage 1 opgenomen vrijstellingenkaart te wijzigen indien nieuwe archeologische inzichten daartoe aanleiding geven.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene bepaling

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de in regels hoofdstuk 2 per artikel genoemde functies.

11.2 Voorgevellijn

Gebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd.

11.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bestemmings- en/of bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en regels hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoep, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,50 meter en oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, gevel- en kroonlijsten en luifels, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de regels vervat in regels hoofdstuk 2, nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de milieukwaliteit;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van het woon- en leefklimaat.

11.5 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

11.5.1 Maximale afstand

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

11.5.2 Minimale afstand

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Kernrandzone

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en / of herstel van het karakter van de zone rondom de kernen.

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

a Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'kernrandzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met fruitbomen.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.1.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden; die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. herplant van boomteelt en fruitbomen.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.1.2 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 15%;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen en geen vergroting van bestemmings- en bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 25,00 meter bedragen;
- d. de in de regels voorgeschreven toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak bepaalde toelaatbare bouwhoogte voor gebouwen;
- e. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- f. voor de bouw van ondergrondse nutsvoorzieningen, zoals bergbezinkbassins; de inhoud van deze voorzieningen mag niet meer dan 250 m³ bedragen,

met dien verstande dat afwijking uitsluitend is toegestaan indien de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Heuvelstraat 1 Heikant, Warandastraat 4 Sint Jansteen'

Bijlage 1 | Lijst Nieuw Economische Draggers