

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Heimolen 41

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	4
Artikel 1	Begripsbepaling	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	13
Artikel 4	Meet en rekenbepalingen	14
Artikel 5	Aanvraagvereisten	16
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	17
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	18
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	18
Artikel 8	Water	23
Artikel 9	Waarde - Attentiezone waterhuishouding	24
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	26
Artikel 11	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 12	Waarde - Cultuurhistorie	28
Artikel 13	Geluidzone - industrie 50 db	30
Artikel 14	Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied	31
Artikel 15	Overige zone - IHCS - 1	32
Artikel 16	Vrijwaringszone - radar - 3	33
Artikel 17	Vrijwaringszone - radar - 4	34
Artikel 18	Vrijwaringszone - buisleidingenstraat	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	36
Artikel 19	Algemene bouwregels	36
Artikel 20	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	39
Artikel 21	Overgangsrecht	39

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling op de locatie 'Heimolen 41 te Bergen op Zoom' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische omgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteitleefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de van toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Heimolen 41;

2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom;

2.3 Aanduiding

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

2.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.5 Activiteiten gebonden detailhandel

een aan de uitgevoerde activiteit gebonden detailhandel welke mag plaatsvinden in de vorm van aan huisverkoop en internet verkoop

2.6 Afhankelijke woonruimte

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding is ondergebracht;

2.7 Agrarisch bedrijf

bedrijf die gericht is op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een (grondgebonden) veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

2.8 Agrarisch bouwvlak

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap;

2.9 Agrarisch natuurbeheer

begrazing/beheer van de gronden behorende bij de bedrijfsvoering waarbij de dieren niet op het bouwperceel gehouden worden en tevens extensief grondgeruik zoals beschreven in 7.5.3;

2.10 Archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

2.11 Beperkt kwetsbaar gebouw/locatie

onder een beperkt kwetsbaar gebouw wordt verstaan:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha, en;
- b. dienst- en bedrijfspwoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.35 vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.35 vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.35 vallen;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen; kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.35 vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar gebouw/locatie als bedoeld in 2.35 vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g 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 gebouwen/locaties zijn, en; 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;

2.12 Bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

2.13 Bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

2.14 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

2.15 Bedrijfswoning

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

2.16 Bestaand

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde

- vergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

2.17 Bestaand bouwperceel

een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

2.18 Bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

2.19 Bijbehorend bouwwerk

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

2.20 Bouwen

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

2.21 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.22 Bouwlaag

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

2.23 Bouwperceel

een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

2.24 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.25 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

2.26 Bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

2.27 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

2.28 Cultuurhistorische waarden en kenmerken

waarden of kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

2.29 Dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening

een speciaal aangelegd terrein, niet overdekt met eventing-hindernissen ten behoeve van trainingsactiviteiten. Bij alle vormen van trainingsactiviteit is het gebruik van communicatiesystemen (headsets) verplicht, zodat er geen overlast zal ontstaan in het kader van geluid. Evenementen zijn toegestaan met inachtneming van artikel 7.6 van deze planregels.

2.30 Ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde, al dan niet zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan;

2.31 Evenement

een georganiseerde één- of meerdaagse gebeurtenis ten behoeve van meerdere bezoekers met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

2.32 Extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, waarbij het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

2.33 Gebouw

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

2.34 Hoofdgebouw

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

2.35 Kwetsbaar gebouw/locatie

onder een kwetsbaar object wordt verstaan:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in 2.11;
- b. gebouwen bestemd voor verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
- c. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- d. scholen, of;
- e. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- f. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
- g. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.500 m², of;
- h. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlakte 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;
- i. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

2.36 Landbouwhuisdieren

zoogdier of vogel voor de productie van vlees, eieren, melk, wol of veren of een paard of pony voor het fokken;

2.37 Landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt met het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, een en ander passend binnen de voorwaarden als vastgelegd in het regionale beleidskader dat als bijlage bij de regels is gevoegd;

2.38 Landschappelijke waarden en kenmerken

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstige waarden van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

2.39 Manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, ondergeschikte horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en of veringingsaccommodatie en het houden van wedstrijden en evenementen;

2.40 Mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniserie of indamping van mest;

2.41 Natuur Netwerk Brabant

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

2.42 Natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

2.43 Nevenactiviteiten

het ontplooiën van ondergeschikte activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

2.44 Ondersteunende horeca

een horecavoorziening of -activiteit binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het aanbieden van drank en etenswaren dan wel drank en etenswaren aanbiedt voor gebruik ter plaatse;

2.45 Overig bouwwerk

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

2.46 Overkapping

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

2.47 Paardenbak

een terrein dat door middel van grondbewerkingen en eventuele hekwerken is ingericht voor het trainen en/of africhten van paarden;

2.48 Paardenhouderij

voor de paardenhouderij dient onderscheid gemaakt te worden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij:

productiegerichte paardenhouderij(diergerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak, handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

gebruiksgerichte paardenhouderij(mensgerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport inclusief het in pension houden van paarden van derden. Binnen een gebruiksgerichte paardenhouderij zullen geen landbouwhuisdieren worden gehouden

2.49 Peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

2.50 Publieksaantrekkelijke voorzieningen

een publieksaantrekkelijke voorziening in de vorm van bankjes, eet-/drinkvoorzieningen of tribunes etc.

2.51 (recreatieve) verblijfsvoorziening

ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor (recreatief) nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, stacaravan, (kampeer)chalet, pension, bed & breakfast of studio door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, zoals bijvoorbeeld ook stagiaires bij een bedrijf;

2.52 (regionale) waterberging

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit (regionale) watersystemen tegen te gaan;

2.53 Slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk;

2.54 Uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

2.55 Veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van dieren waaronder runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

2.56 (Vollegronds)teeltbedrijf

agrarisch bedrijf dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

2.57 Volwaardig agrarisch bedrijf

bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

2.58 Voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;

- b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

2.59 Waterhuishoudkundige voorzieningen

inrichting en constructies ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

2.60 Zeer kwetsbaar gebouw/locatie

Een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan:

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
- c. voor kinderopvang; of
- d. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- e. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- f. een gezondheidszorgfunctie met bedgebed; of
- g. een onderwijsfunctie:
- h. voor basisonderwijs; of
- i. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk gaan voor op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0748.BP0256-0301" dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.
2. De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Heimolen 41 te Bergen op Zoom', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0748.TAM001-0301;

Artikel 4 Meet en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.11.

4.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

4.2 Bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

4.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.4 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

4.5 De inhoud van een bouwwerk

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

4.6 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

4.7 De oppervlakte van een bouwwerk

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

4.8 Peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

4.9 Ondergeschikte bouwdelen

plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken worden bij toepassing van de bouwregels buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

4.10 Ondergrondse diepte van een bouwwerk

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

4.11 Dakkapellen en dakopbouw

- a. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
- b. bij toepassing van een afgeknot schilddak, een afgeknot zadeldak of een zadeldak met een wolfseind zoals bedoeld in bijlage 2 behorende bij de ze regels, wordt de goot ter plaatse van de afknotting of de goot van het wolfseind bij het bepalen van de goothoogte niet meegerekend;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen zich bevinden.
- d. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel). wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
- e. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw als niet genoemd onder a met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel) wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van Hoofdstuk 2.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn toepassing op de locaties die op de verbeelding aangewezen zijn als Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, agrarisch grondgebruik, niet zijnde het houden van landbouwhuisdieren;
- b. agrarisch natuurbeheer en het extensief onderhouden van gronden zoals bedoeld in artikel 7.5.3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - Agrarisch verwant - paardenhouderij' is een gebruiksgerichte paardenpaardenhouderij toegestaan, gericht op opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport met daarbij de volgende bijbehorende activiteiten/functies:
 1. dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen;
 2. paardensport gerelateerde evenementen met in achtneming van hetgeen beschreven in 7.6;
 3. dierenkliniek voor paarden en gezelschapsdieren;
 4. ondersteunende horeca;
 5. activiteiten gebonden detailhandel, gericht op verkoop van aan eventing gerelateerde producten;
 6. (recreatieve) verblijfsvoorzieningen;
 7. een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen' tevens dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen, als mede het houden van evenementen met inachtneming van hetgeen beschreven in 7.6;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - parkeerplaats' tevens een tijdelijke parkeerplaats ten tijden van een evenement, maximaal 8 (al-dan-niet) aaneengesloten dagen per jaar;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - parkeerplaats uitgesloten' is het parkeren van voertuigen niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - emissiepunten dierenverblijven uitgesloten' mogen geen emissiepunten van dierenverblijven aanwezig zijn;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - geluid uitstraling uitgesloten', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen', is het niet toegestaan om zonder een (elektronisch) communicatiesysteem trainingsactiviteiten te verzorgen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - publieksaantrekkende voorzieningen uitgesloten' is extensief medegebruik ten behoeve van trainingen en instructie toegestaan. Daarbij mogen enkel verplaatsbare bouwwerken zoals (eventing)hindernissen worden geplaatst. Publieksaantrekkende activiteiten zijn niet toegestaan;
- j. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- k. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. doeleinden van openbaar nut;
- n. erfbeplanting;
- o. tuinen bij (burger)woningen;

bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsplanactiviteit bouwen

7.3.1 Algemeen

Op de in de functie 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de functieomschrijving bedoelde functies worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - buitenrijbak' is enkel een buitenrijbak met bijbehorende voorzieningen zoals beschoeiingen, omheiningen en een demontabel pergola/bouwwerk is toegestaan;
- c. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken;
- d. het maximale bebouwde oppervlakte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 7.100 m², waarbij voor de bijbehorende nevenactiviteiten de volgende verdeling van toepassing is:
 1. voor een dierenkliniek: maximaal 1.200 m²
 2. voor ondersteunende horeca maximaal 200 m²
 3. voor activiteiten gebonden detailhandel maximaal 100 m²
 4. voor (recreatieve) verblijfsvoorzieningen: maximaal 200 m²
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is het niet toegestaan om zeer kwetsbare gebouwen te realiseren;
- f. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- g. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 7 m;
- h. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 11 m;

7.3.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 7.3.1 de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³, met dien verstande dat voor de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- d. windturbines zijn niet toegestaan;

7.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, sleufsilos, paardenbakken, lichtmasten en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;
- b. er mag bij de bouw van de bouwwerken als bedoeld in de leden a geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en de natuurwaarden als bedoeld in 7.2.

7.4 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

7.4.1 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.3.1 onder f en/of g ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

7.5 Specifieke functieregels

7.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het (doen/laten) gebruik(en) van de functie zoals genoemd in artikel 7.2 onder c is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels, maximaal 2 jaar na het in gebruik hebben van de paardenhouderij is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het (doen/laten) gebruik(en) van de gebouwen en gronden ter plaatse van de functie zoals genoemd in artikel 7.2 onder c is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak dient op eigen terrein te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 liter per m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is;

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting extensiveringsregeling

Het (doen/laten) gebruik(en) van de functie zoals genoemd in artikel 7.2 onder c is uitsluitend toegestaan indien de gronden in eigendom of in pacht voor minimaal 10% extensief beheert zullen worden zoals beschreven in Bijlage 3. Met dien verstande dat de gronden zoals opgenomen in de hiervoor genoemde bijlage niet vastliggen, maar kunnen afwisselen, zolang het totaal maar minimaal 10 % blijft bedragen.

7.6 Specifieke beoordelingsregels voor het houden van evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal 8 dagen per jaar (al-dan-niet aaneengesloten);
- b. lichtmasten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen';
- c. maximaal 250 bezoekers per dag;
- d. de activiteiten vinden op 3 van de 8 dagen plaats tussen 07.00 en 24.00 uur, de overige dagen van 07.00 - 19.00 uur;
- e. de op- en afbouw van evenementen dient plaats te vinden binnen de voor het betreffende evenement

toegestane tijdsvensters. Indien de laatste evenementendag eindigt op het uiterste toegestane eindtijdstip, mag de afbouw plaatsvinden op de daaropvolgende dag tussen 07.00 en 19.00 uur. Tijdens de op- en afbouw mogen geen geluidinstallaties worden gebruikt en mogen geen activiteiten plaatsvinden die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met het evenement zelf. De afbouw dag wordt niet aangemerkt als afzonderlijke evenementendag;

- f. geluidsinstallaties zijn maximaal op 3 van de 8 dagen toegestaan, met dien verstande dat deze niet mogen worden gebruikt voor 9.00 uur en na 23.00 uur.
- g. er geldt een maximaal geluidsniveau van 70 dB(A) en 83 dB(C) op de gevels van omliggende woningen;
- h. er zullen enkel paardensport gerelateerde evenementen plaatsvinden.

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

7.7.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 7.7.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

7.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. het vervangen van drainage.

7.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 7.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 7.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 7.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

7.7.4 Schema omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m ² ;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het vellen of rooien van houtgewas	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

Artikel 8 Water

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Water.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, infiltratie, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. verkeer te water;
- e. beheer en onderhoud van de watergang;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. vijvers;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bermen, (onderhouds)paden, beschoeiingen e.d.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsplanactiviteit bouwen

8.3.1 Algemeen

Op de in de functie 'Water' bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 15 meter.

Artikel 9 Waarde - Attentiezone waterhuishouding

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Attentiezone waterhuishouding.

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant.

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

9.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten het agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
- e. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- f. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- g. het wijzigen van de grondwaterstand;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- i. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
- j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- k. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- l. het vellen of rooien van houtopstanden.

9.3.2 Uitzondering

Het onder lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
- c. Voordat een beslissing wordt genomen op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

9.3.3 *Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant en mede strekken tot het behoud hiervan en geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 1.

10.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

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

10.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 10.2 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 m²:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
5. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
6. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 m² worden verwijderd.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarden van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en een oppervlakte kleiner dan 50 m² betreffen.

10.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

10.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

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

11.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 11.2 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
5. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
6. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 m² worden verwijderd.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarden van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

11.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

11.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Cultuurhistorie.

12.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als Bijlage 4 gevoegde Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied.

12.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

12.3.1 Algemeen

- a. Bouwen op de in lid 12.2 bedoelde gronden is niet toegestaan, indien dat leidt tot de aantasting of de vernietiging van de onderkende cultuurhistorische waarden en kenmerken.
- b. Alvorens op een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom

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

12.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 12.2 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- f. het vellen of rooien van houtopstanden.

12.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

12.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 12.4.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

12.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 12.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 12.2 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

12.5.2 Uitzondering

Het onder lid 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

12.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 13 Geluidzone - industrie 50 db

13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Geluidzone - industrie 50 db.

13.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - industrie 50 db zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen functies, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de aanwezigheid van industrieterrein Fokker Services/vliegbasis als bedoeld in de Wet

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone - industrie 50 db' is de bouw en gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies alleen toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende standaardwaarde dan wel de door het bevoegd gezag bepaalde maximaal toelaatbare geluidsbelasting.

Artikel 14 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

14.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

14.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied dient het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater te worden voorkomen. Naast de ter plaatse geldende functieregels gelden de volgende regels ter bescherming van de bodem en het grondwater:

- a. Het is verboden om functies of activiteiten uit te oefenen die een verhoogd risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater.
- b. Het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal is verboden, als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal worden in elk geval aangemerkt:
 - zink, lood en koper;
 - gewolmaniseerd hout;
 - teerbitumen.
- c. Het bevoegd gezag kan nadere regels stellen over de toelaatbaarheid van functies en activiteiten binnen dit gebied, voor zover deze geen onaanvaardbaar risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater.

Artikel 15 Overige zone - IHCS - 1

15.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Overige zone - IHCS - 1.

15.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Overige zone - IHCS - 1 zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen functies, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van en naar de vliegbasis Woensdrecht.

15.3 Specieke beoordelingsregels voor het bouwen

het is verboden bouwwerken te bouwen met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP.

Artikel 16 Vrijwaringszone - radar - 3

16.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Vrijwaringszone - radar - 3.

16.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - radar - 3 zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen functies, mede bestemd voor de bescherming van het radarbeeld van de Vliegbasis Woensdrecht ten einde verstoring hiervan te voorkomen.

16.3 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

Het is verboden bouwwerken te bouwen met een hogere buwhoogte dan 60 meter boven NAP.

Artikel 17 Vrijwaringszone - radar - 4

17.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Vrijwaringszone - radar - 4.

17.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - radar - 4 zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen functies, mede bestemd voor de bescherming van het radarbeeld van de Vliegbasis Woensdrecht ten einde verstoring hiervan te voorkomen.

17.3 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen

Het is verboden bouwwerken te bouwen met een hogere buwhoogte dan 65 meter boven NAP.

Artikel 18 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

18.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Vrijwaringszone - buisleidingenstraat.

18.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - buisleidingenstraat zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen functies, bestemd als vrijwaringszone als gevolg van de buisleidingenstraat.

18.3 Specifieke functieregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - buisleidingenstraat is het verboden om binnen een zone van 55 meter, gemeten vanaf de rand van de onder artikel Vrijwaringszone - buisleidingenstraat bedoelde functie, een (beperkt) kwetsbaar en/of een zeer kwetsbaar gebouw/locatie te realiseren.
- b. Bij een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van hetgeen bepaald is onder a mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de binnen het naastgelegen functie vlak gelegen buisleidingstraat en de daarin gelegen buisleidingen, alsmede de veiligheid van de personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.

18.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de Buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

18.5 Specifieke bouwregels

Bij het oprichten van nieuwe gebouwen wordt, met inachtneming van de hierin onder te brengen functie(s), advies gevraagd aan de Veiligheidsregio over te treffen (constructieve) maatregelen die de effecten van een mogelijk incident beperken en de veiligheid van de aanwezigen vergroot.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Bestaande maten

19.1.1 *Afwijkende hogere maten*

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden

19.1.2 *Herbouw*

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 19.1.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

19.2 Overschrijden maatvoering en bouwgrenzen

19.2.1 *Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

19.2.2 *Beoordelingsregel omgevingsvergunning*

- a. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.1, lid a, wordt slechts verleend indien en voor zover:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
 2. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van Hoofdstuk 2 van dit hoofdstuk.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.1, lid b, wordt slechts verleend indien en voor zover:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
 2. indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij de afwijking niet meer mag bedragen dan 10%

Artikel 20 Overige regels

20.1 Parkeren

20.1.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de functie van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet volgens de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals deze is opgenomen in Bijlage 1 van de regels, ten behoeve van parkeren of stallen van personenauto's voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein.

20.1.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit af te wijken van het bepaalde in artikel 20.1.1

20.1.3 specifieke beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in 20.1.2 wordt alleen verleend indien:

- a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op een andere wijze in de benodigde parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
- c. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

20.2 Laad- en losmogelijkheden

20.2.1 Laden en lossen

Indien de ligging, de omvang of de functie van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet voor het laden en lossen van goederen voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat dit van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging.

20.2.2 aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20.2.1.

20.2.3 specifieke beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.2.2 wordt alleen verleend indien:

- a. het voldoen aan voldoende ruimte voor laad- en losmogelijkheden door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op een andere wijze in de laad- en losmogelijkheden wordt voorzien.

20.3 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be-

of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;

- c. het exploiteren of omschakelen naar een veehouderij;
- d. detailhandel, behoudens ondergeschikte activiteiten gebonden detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van het vigerende omgevingsplan;
- g. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- h. het bewonen van bedrijfsruimte;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- j. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
- k. het in gebruik van een bestaand gebouw, die niet in gebruik is als dierenverblijf, wijzigen door het in gebruik te nemen als dierenverblijf;
- l. het gebruik van gronden en gebouwen als feestlocatie (bruiloften, bedrijfsfeesten en dergelijke), met uitzondering van prijsuitreiking of huldiging in verband met evenementen en activiteiten;
- m. het (laten) plaatsen van kampeermiddelen en het gebruik van gronden als kampeerterrein, met uitzondering van voertuigen ten behoeve van paardenvervoer welke gebruik maken van de verblijfsmogelijkheden op de locatie.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk 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.
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1 Bestaand gebruik

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

21.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

21.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

21.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

