



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN DE HOLTERBERGSE-
STRAAT TE ROOSENDAAL,
GROOT 02.16.00 HA**

Kenmerk
60404511

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 02.16.00 ha, gelegen aan de Holterbergsestraat te Roosendaal.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Kruisland en Roosendaal. Het perceel heeft een rechthoekige vorm, een goede ligging en is omzoomd door fruitboomgaarden.

In de omgeving van Holterbergsestraat - Noordstraat, zijn de percelen hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. Het perceel is, via een onverhard toegangspad, ontsloten naar de Holterbergsestraat die uitkomt op de Vroenhoutseweg.

Het perceel is geschikt voor meerdere teeltdoeleinden, zoals fruitboomgaard, boomkwekerij, akkerbouwgewassen of voedergewassen.

HET PERCEEL

oppervlakte	02.16.00 ha
kadastraal bekend	gemeente Roosendaal en Nispen, sectie P, nummer 27
ligging	het perceel is gelegen aan de oostzijde van de Holterbergsestraat te Roosendaal
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een onverhard pad naar het perceel
grondsoort	lichte zavel van goede kwaliteit
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage (oud)
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	Het perceel is de laatste jaren niet door de eigenaar geëxploiteerd. Er is geen beregeningsput op het perceel aanwezig.



KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Roosendaal en Nispen	P	27	02.16.00 ha
totaal groot			02.16.00 ha

Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel	Maïs	Maïs	Maïs	Maïs	Maïs

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 78,72 per ha.



¹ Bron: Boer & Bunder



ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met het navolgende zakelijke recht:

- een opstalrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Waterschap Brabantse Delta.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als veldpodzolgrond, lemig fijn zand.

Het aangeboden perceel is goed ontwaterd en geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort



BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan 'Gemeente Roosendaal', vastgesteld door de raad op 18 juli 2024.²

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' en een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Radar 11'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Roosendaal zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht tot het aangebodene is niet verhuurd.

² Bron: Omgevingsloket



PRODUCTIERECHTEN

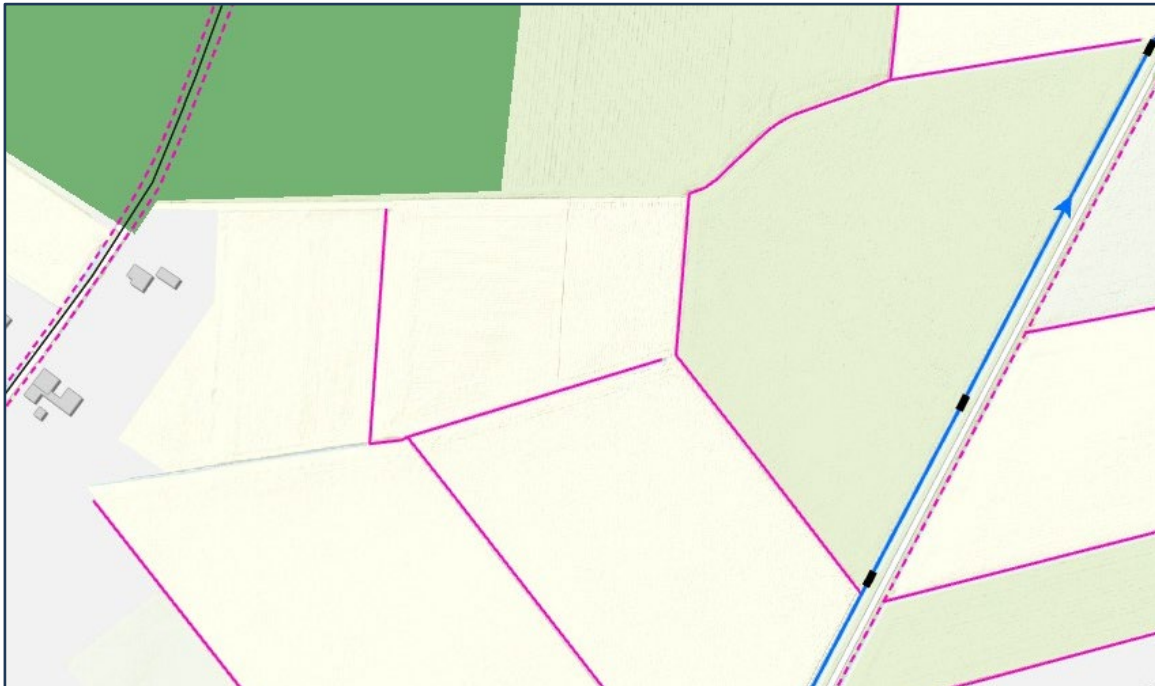
Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.

KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van Waterschap Brabantse Delta heeft op 1 januari 2024 de Keur van waterschap Brabantse Delta vastgesteld in de Waterschapsverordening (Keur).

In de keur is het aangeboden perceel opgenomen.³

Onderstaand treft u een uitsnede aan waarin de waterfuncties zijn opgenomen.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met
Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

³ Bron: Waterschap Brabantse Delta



Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

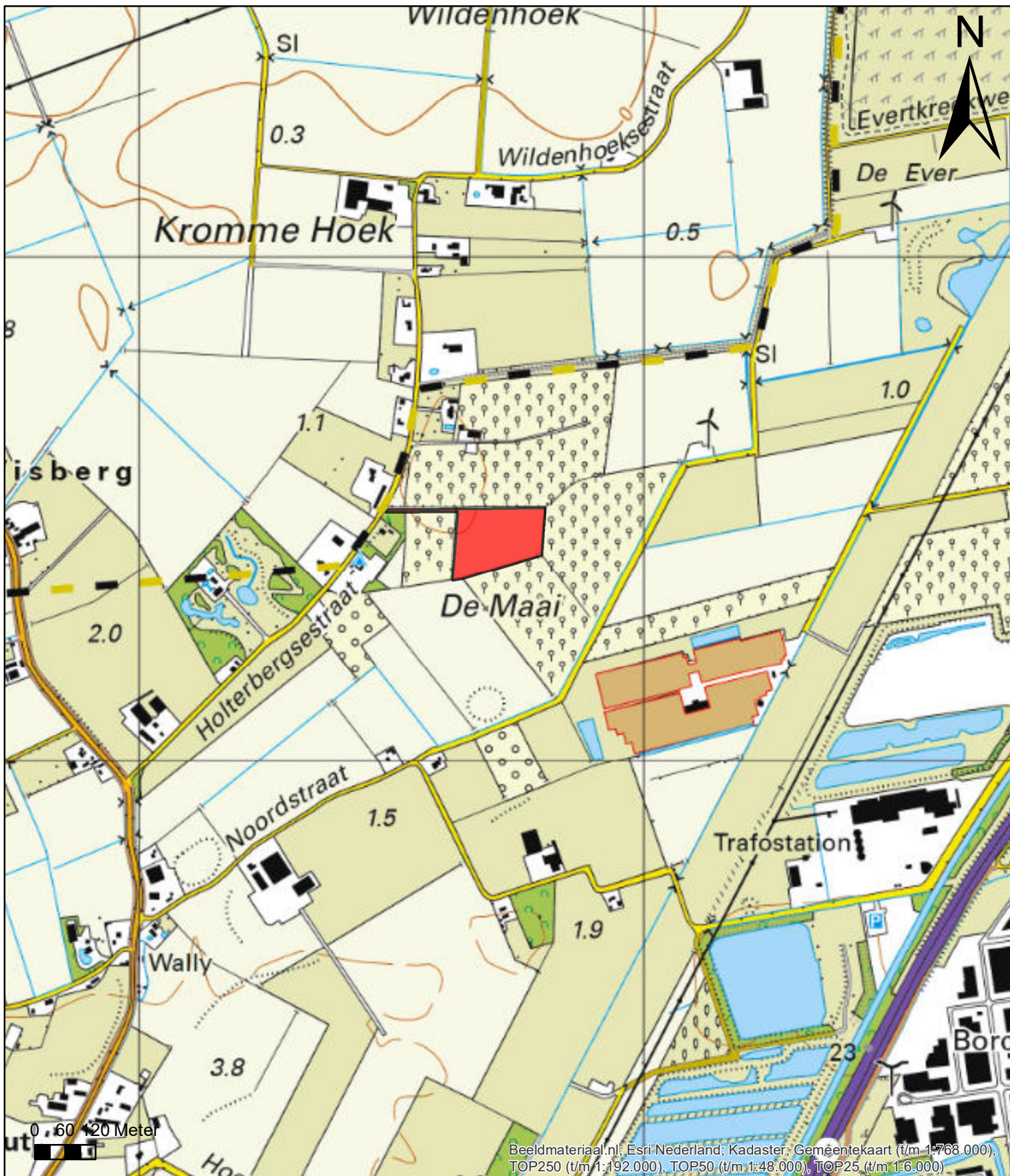
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**





Kenmerk: 60404511|G02|ahu

augustus 2025

Schaal: 1:10.000

Holterbergsestraat Roosendaal

Legenda

Aangeboden perceel landbouwgrond

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Kenmerk: 60404511|G01|ahu

augustus 2025

Schaal: 1:3.000

Holterbergsestraat Roosendaal

Legenda



Aangeboden perceel landbouwgrond

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Legenda

-  Aangeboden perceel landbouwgrond
-  Veldpodzolgronden; lemig fijn zand

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



- **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**
 - **Artikel 3 Agrarisch**
 - **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn -naast agrarisch grondgebruik- bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of paardenhouderij;
- b. overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonwerkbedrijf' tevens een agrarisch loonwerkbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens kasverkoop; daarnaast is detailhandel in tuingerelateerde artikelen toegestaan tot een maximum oppervlakte van 200 m², met dien verstande dat voor het bedrijf dat is gevestigd aan de Boeiinksestraat 1a te Roosendaal een afwijkend maximum geldt van 500 m²; waarbij voor deze locatie (blijvend binnen dit oppervlak) tevens een bloemen- en plantenshop, alsmede het verkopen van potterie zijn toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' tevens een zorgboerderij;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens een maatschappelijke voorziening op voorwaarde dat deze niet groter is dan 500 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boerengolf' tevens boerengolf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - menpark' tevens een menpark als onderdeel van een paardenhouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - recreatieve nevenactiviteit' tevens een recreatieve nevenactiviteit;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werktuigbouwkundig en agrarisch technisch hulpbedrijf' tevens een werktuigbouwkundig en agrarisch technisch hulpbedrijf met een maximum oppervlakte van 500 m²;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet, opslag en handel in bestratingsmaterialen' tevens een grondverzetbedrijf, opslag en handel in bestratingsmaterialen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van agrarisch - schuilhut' tevens een schuilhut;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstmast ten behoeve van telecommunicatie;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens een plattelandswoning;
- s. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 20. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven binnen het betreffende bouwvlak, maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 21. voor zover de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan;
- t. waterhuishoudkundige doeleinden;
- u. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 kampeermiddelen (met een niet-permanent karakter) per agrarisch bedrijf, mits de gronden gelegen zijn binnen of in een zone direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak;
- v. doeleinden van openbaar nut;
- w. recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke.

- **3.2 Bouwregels**
- **3.2.1 Algemeen**

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de bepalingen voor:

1. bebouwing binnen bouwvlak;
2. bebouwing buiten bouwvlak;
3. bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'.

- **3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak**

- a. Agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien een relatie is aangegeven tussen twee bouwvlakken, is er sprake van een gekoppeld bouwvlak en zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van toepassing.
- c. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.
- d. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.
- e. Agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw'. Voor de bedrijfslocatie Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal gelden bovendien de aanvullende voorwaarden dat bij uitbreiding van het bedrijf gebruik dient te worden gemaakt van restwarmte op basis van een energetische koppeling met het nabijgelegen afvalverwerkingsbedrijf en de oppervlakte aan netto glasopstanden niet meer mag bedragen dan 12 ha.
- f. In afwijking van het bepaalde onder e. zijn teeltondersteunende kassen en permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen alle bouwvlakken toegestaan; deze voorzieningen dienen wel ten dienste te staan aan een boomkwekerij of een vollegrondstuinbouwbedrijf.
- g. De oppervlakte van bestaande gebouwen en bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van de oppervlakte die:

1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was of;
2. mag worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning of;
3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a., Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende

bestemmingsplan.

- h. Binnen gebouwen ten dienste van een grondgebonden veehouderij en een intensieve veehouderij mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
- i. Het onder g. bepaalde is niet van toepassing voor:
 8. uitbreidingen van nevenfuncties;
 9. kleine uitbreidingen tot 100 m²;
 10. het oprichten van voerplaten en sleufsilos;
- j. De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak is als volgt:

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	max.
Goothoogte	N.v.t.	7 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	10 m.
Kassen	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	7 m.
Goothoogte bij kassen met tweede teeltlaag		11 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	8 m.
(Nok)hoogte bij kassen met tweede teeltlaag		12 m.
Afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m.	N.v.t.
Oppervlakte teeltondersteunende kassen	N.v.t.	5.000 m ²
Oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen	N.v.t.	5.000 m ²
Bedrijfswoning	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	6 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	10 m.
Inhoud	Maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tenzij:	
	- de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt;	
	- het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.	
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	Min.	Max.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	100 m ²
(Nok)hoogte	n.v.t.	6 m.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
Hoogte mestbassins/ mestsilo's/waterbassins	12 m.	
Hoogte silo's	15 m.	

Hoogte erfafscheidingen	Voor voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m.;
	Overige: 2 m.
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m.
Afstand tot de as van de rijbaan	Min.
Alle bebouwing	15 m.
(behoudens erfafscheidingen)	
Afstand tot zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen	Min.
	3 m.
Alle bebouwing (met uitzondering van terreinafscheidingen)	
Schuilhut	maximale oppervlakte 50 m ² en maximale goot- en bebouwingshoogte respectievelijk 3 en 4,5 m.
Zend- en ontvangstmast	40 m.

▪ **3.2.3 Bebouwing buiten bouwvlak**

- a. Op de gronden buiten het agrarisch bouwvlak mogen (voor zover niet anders aangeduid) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, met inbegrip van teeltondersteunende voorzieningen, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 m., met dien verstande dat:
 2. de hoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m. mag bedragen;
 3. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een differentievlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', met een maximale bouwhoogte van 4m.;
 4. het oprichten van voedervoorzieningen zoals sleufsilo's en kuilvoerplaten niet is toegestaan;
 5. het oprichten van watervoorzieningen zoals waterreservoirs en tanks, niet is toegestaan.
- b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m.

▪ **3.2.4 Bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'**

Uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwvlak is toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak' op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. er is aantoonbaar geen sprake van onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- b. er wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit is aantoonbaar verzekerd;
- c. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het totale bouwvlak.
- d. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- e. er kan een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen worden overgelegd;
- f. in het geval het gaat om een vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij gelden tevens de volgende voorwaarden :
7. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij respectievelijk zorgvuldige intensieve veehouderij;

8. er is een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
 9. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 10. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
 11. er wordt voldaan aan de in 3.2.2 opgenomen bouwregels;
- g. in het geval het gaat om een vergroting van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf gelden tevens de volgende voorwaarden:
12. de maximale omvang van het totale bedrijf mag niet meer bedragen dan 3,5 ha. waarvan maximaal 3 ha. netto glasopstand voor het gehele bedrijf is toegestaan;
 13. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
 14. er is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn te waarborgen.
- **3.3 Afwijken van de bouwregels**
 - **3.3.1 Nieuwe agrarische bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het oprichten van een bedrijfswoning binnen bouwvlakken waar geen bedrijfswoning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk in verband met blijvend toezicht op het bedrijf;
 - b. de omvang van het bedrijf is zodanig, dat de continuïteit verzekerd is;
 - c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³;
 - d. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - e. verlening van omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
 - f. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen;
 - g. een nieuwe bedrijfswoning is niet mogelijk indien reeds eerder een bedrijfswoning tot het betreffende agrarisch bedrijf heeft behoord.
- **3.3.2 Hoogte**

Burgemeester en wethouders kunnen, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor:

- a. het bouwen van bedrijfsgebouwen met een goothoogte van maximaal 9 meter en/of een hoogte van maximaal 12 meter;
 - b. het bouwen van kassen met een goothoogte van maximaal 9 meter en een hoogte van maximaal 10 meter;
 - c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.
- **3.3.3 Afstand bebouwing tot as rijbaan en achterliggende en zijdelingse perceelsgrenzen**
- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het oprichten van bebouwing op minder dan 15 m. uit de as van de rijbaan, mits sprake blijft van voldoende verkeersveiligheid.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het oprichten van bebouwing op minder dan 3 m. uit de achterliggende en/of zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast.

▪ 3.3.4 Bebouwing buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder a., sub 3 ten behoeve van het realiseren van voerplaten, sleufsilos en andere voedervoorzieningen -niet zijnde gebouwen- aansluitend op bouwvlakken met de aanduiding 'veehouderij', 'intensieve veehouderij' of 'paardenhouderij' op voorwaarde dat:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het bouwvlak;
- d. de omvang niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- e. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhis

orische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- f. verlening van omgevingsvergunning uitsluitend kan plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd.

▪ 3.3.5 Uitbreiding bebouwing ten dienste van grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder g. ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij binnen het bestaande bouwvlak op voorwaarde dat:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige veehouderij;
- b. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. er wordt aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- d. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- e. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- f. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. uitbreiding uitsluitend kan plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- h. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is het bepaalde in dit artikellid 3.3.5 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate

grondgebonden is;

van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning;

- i. het bepaalde in dit artikellid 3.3.5 is niet van toepassing op de locaties Haiinksestraat 1a en 6c Roosendaal.

- **3.4 Specifieke gebruiksregels**

- **3.4.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel**

Het gebruik van (nieuwe) opstallen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf als gevolg waarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten kan verslechteren of sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden, is niet toegestaan.

- **3.4.2 Gebruik van bestaande opstallen voor de uitoefening van de veehouderij**

Bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen voor de uitoefening van de veehouderij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige veehouderij;
- b. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- d. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- e. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden.

- **3.4.3 Opslag**

Het is, met uitzondering van het tijdelijk opslaan van (droge) mest op de kopakker, niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming en binnen het agrarische bouwvlak; naast het agrarisch bedrijf is in pandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m²; in pandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

- **3.4.4 Be- en/of verwerken van goederen en producten**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van bedrijfseigen agrarische producten.

- **3.4.5 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte**

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij het mantelzorg betreft.

▪ **3.4.6 Bijzondere woonvorm**

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

▪ **3.4.7 Detailhandel**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m² en met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'detailhandel'.

▪ **3.4.8 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en /of belwinkel.

▪ **3.4.9 Aan-huis-gebonden-beroep- of bedrijfsmatige activiteiten**

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, zoals van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

▪ **3.4.10 Spuitvrije zone**

- a. Bij de agrarische activiteit 'fruitteelt' (open fruitbomenteelt) geldt ten opzichte van spuitgevoelige functies een spuitvrije zone van 50 m., waarbinnen toepassing van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en biociden niet is toegestaan.
- b. Onder spuitgevoelige functies worden in dit kader verstaan: functies waar mensen herhaaldelijk langere tijd verblijven en daarmee grote kans lopen op blootstelling aan bestrijdingsmiddelen, zoals woningen, recreatiewoningen en kampeerterreinen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven), alsmede de erven bij woningen en buitenruimten bij scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, met uitzondering van een woning die hoort bij de inrichting ten behoeve waarvan het spuiten plaatsvindt.

▪ **3.4.11 Bedrijfslocatie Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal**

Voor de bedrijfslocatie Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal geldt dat het niet is toegestaan om de gronden en opstallen te gebruiken voor glastuinbouw, tenzij gebruik wordt gemaakt van restwarmte die beschikbaar is via een energetische koppeling met het nabijgelegen afvalverwerkingsbedrijf.

- **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**
- **3.5.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 in die zin dat bij een uitbreiding van de veestapel op een agrarisch bedrijf de ammoniakemissie toeneemt, mits:

- a. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast om emissie van ammoniak te beperken en de toename van de ammoniakemissie wordt gecompenseerd door middel van mitigerende maatregelen,

of:

- b. anderszins wordt aangetoond dat als gevolg daarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten niet zal verslechteren en geen sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden.

Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:

- b. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
- c. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.

- **3.5.2 Paardenhouderij als nevenactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 teneinde een paardenhouderij als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. paardenbakken (buitenrijbakken) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. er wordt aangetoond dat de paardenhouderij als nevenactiviteit geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

- **3.5.3 Agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 ten behoeve van nevenactiviteiten teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

▪ **3.5.4 Zorgverlenende nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 ten behoeve van nevenactiviteiten teneinde bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, alsmede educatieve nevenfuncties zoals het geven van praktijklessen, klasseboeren, cursussen/trainingen over de agrarische sector en het buitengebied, alsmede kinderopvang op de boerderij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

▪ **3.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 ten behoeve van nevenactiviteiten, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, boerengolf, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen, het organiseren van kinderfeestjes, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfs recreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bed en breakfast en/of vakantieappartementen; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. voor bed & breakfast voorzieningen mogen maximaal 5 kamers (voor maximaal 10 personen) worden aangewend;
- d. er zijn maximaal 5 vakantieappartementen per agrarisch bedrijf toegestaan;
- e. maneges zijn niet toegestaan;
- f. er vindt geen uitbreiding van het bouwvolume ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- g. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor recreatieve nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m²; dit is niet van toepassing ten aanzien van boerengolf;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;

- m. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
 - n. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm.
- **3.5.6 Inpandige statische opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

▪ **3.5.7 Kampeerterrein**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde een kampeerterrein toe te staan met maximaal 25 kampeermiddelen, met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er kunnen per agrarisch bedrijf maximaal 25 kampeermiddelen worden toegestaan;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); hiervan kan worden afgeweken indien sprake is van een kampeerterrein met minimaal 15 standplaatsen voor niet- permanente kampeermiddelen; in dat geval zijn maximaal 5 stacaravans/chalets toegestaan;
- c. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak; stacaravans/chalets zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. de sanitaire voorzieningen mogen maximaal 250 m² bedragen en dienen waar mogelijk binnen de gebouwen te worden ingericht;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, dienaangaande dient een beplantingsplan te worden overlegd;
- h. bij het plaatsen van de kampeermiddelen dient een minimale afstand van 50 m tot geluidgevoelige bestemmingen in acht te worden genomen;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.

▪ **3.5.8 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- f. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 5 woonunits of stacaravans voor een periode van maximaal 6 maanden op voorwaarde dat:
 - 8. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 - 9. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 - 10. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 - 11. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 12. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeer gelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
- j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10⁻⁶ contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
- k. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- l. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

▪ 3.5.9 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven langer dan zes maanden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten) voor een periode van maximaal 9 maanden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50;
- d. er kan aannemelijk worden gemaakt dat de inzet van tijdelijke werknemers gedurende een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar noodzakelijk is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- f. de huisvesting voor een periode langer dan 6 maanden vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 5 woonunits of stacaravans op voorwaarde dat:
 - 8. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 - 9. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 600 m²;

10. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 11. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
 12. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
 - j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10^{-6} contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
 - k. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - l. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

▪ **3.5.10 Mestverwerking en biovergisting**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.4, teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak, waarbij het uitsluitend mag gaan om een ter plaatse gevestigde veehouderij;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. mest en/of andere restproducten mogen uitsluitend afkomstig zijn van het eigen bedrijf en de mestverwerking is uitsluitend mogelijk ten behoeve van het op dezelfde locatie gevestigde bedrijf;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. er wordt aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- j. het bepaalde in dit artikellid is niet van toepassing voor zover betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels.

▪ **3.5.11 Afwijking afstand spuitvrije zone**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.10 voor het toestaan van spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en biociden op een kortere afstand dan 50 m. ten opzichte van spuitgevoelige functies, op voorwaarde dat aangetoond wordt dat door het treffen van adequate voorzieningen, zoals het aanbrengen van fysieke scheidingen zoals windhagen of muren, en/of de gehanteerde spuittechniek zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het perceel kunnen verspreiden.

- **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- **3.6.1 Verbod**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m²;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

- **3.6.2 Uitgezonderde werkzaamheden**

Het onder 3.6.1 bepaalde geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben op een agrarisch bouwvlak;
- b. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen.

- **3.6.3 Toelaatbaarheid**

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering, dan wel in verband met het recreatief medegebruik.

- **3.7 Wijzigingsbevoegdheden**
- **3.7.1 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde nieuwvestiging toe te staan van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een (zorgvuldige) intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, door middel van het duiden van een nieuw bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwvestiging is noodzakelijk vanwege een groot openbaar belang;
- b. er is aantoonbaar verzekerd dat er elders daadwerkelijk een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. er is aangetoond dat juridische of feitelijke mogelijkheden voor vestiging op een bestaand bouwperceel in de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken;
- d. er is vanwege de nieuwvestiging aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- e. er is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn;
- f. er is aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- h. het bouwvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha.;
- i. de bouwregels opgenomen in 3.2 zijn van overeenkomstige toepassing;
- j. ingeval het gaat om de nieuwvestiging en de instandhouding van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij of paardenhouderij wordt op het nieuwe bouwvlak de aanduiding 'veehouderij' c.q. 'paardenhouderij' toegevoegd;
- k. er wordt aangetoond dat de nieuwvestiging geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;

- l. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- m. alvorens gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
- n. voor zover het betreft de nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij is het bepaalde in dit artikellid 3.7.1 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is en er tenminste sprake is van een veebezetting van 2,75 GVE per ha. of minder.

- **3.7.2 Paardenhouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm naar een paardenhouderij, door middel van het toevoegen van de aanduiding 'paardenhouderij' op het desbetreffende agrarische bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte';
- b. per bouwvlak is maximaal één paardenhouderij toegestaan;
- c. de omvang van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.;
- d. paardenbakken (buitenrijbakken) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- e. er mogen geen publieks- of verkeersaantrekkende voorzieningen worden aangelegd;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er wordt aangetoond dat de omschakeling naar een paardenhouderij geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- i. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- k. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is.

- **3.7.3 Vergroting/vormverandering agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling; waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak
- b. de vergroting van het agrarisch bouwvlak mag als volgt plaatsvinden:
 - 3. voor grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven zonder de aanduiding 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' is een vergroting van het bouwvlak tot een omvang van maximaal 1,5 ha. toegestaan;
 - 4. voor paardenhouderijen is een vergroting van het bouwvlak tot een omvang van maximaal 1,5 ha. toegestaan;
 - 5. voor glastuinbouwbedrijven is een vergroting van het agrarisch bouwvlak toegestaan tot een maximale omvang van 3,5 ha., waarvan maximaal 3 ha. netto glasopstand is toegestaan mits is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn te waarborgen en de toelichting een verantwoording bevat dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij of een glastuinbouwbedrijf geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- d. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- e. vergroting en/of vormverandering kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- f. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder a.

▪ **3.7.4 Vergroting of vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van zorgvuldige grondgebonden veehouderij en zorgvuldige intensieve veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van een vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' uitsluitend ten behoeve van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij of een zorgvuldige intensieve veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij of zorgvuldige intensieve veehouderij;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- c. er is een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- d. bij een vergroting van het bouwvlak omvat de landschappelijke inpassing tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- e. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- f. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- g. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
- h. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. vergroting en/of vormverandering kan uitsluitend plaatsvinden indien aantoonbaar wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- j. een uitbreiding of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij dient vanuit een goede leefomgeving inpasbaar te zijn in de omgeving;
- k. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder a;
- l. wijziging van een (zorgvuldige) grondgebonden veehouderij naar een (zorgvuldige) intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- m. vergroting van het agrarisch bouwvlak is niet mogelijk voor zover het betreft de intensieve veehouderijlocaties Haiinksestraat 1a en 6c;
- n. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is voor zover het betreft de vergroting van een agrarisch bouwvlak het bepaalde in dit artikellid 3.7.4 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is; van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

▪ **3.7.5 Vestiging van of omschakeling naar een zorgvuldige grondgebonden veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van of een omschakeling naar en de instandhouding van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij

op een bouwvlak waar geen (zorgvuldige) veehouderij is gevestigd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van (de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- c. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden en volksgezondheid inpasbaar in de omgeving;
- d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- e. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- f. er wordt aangetoond dat de vestiging of omschakeling geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- g. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
- i. vestiging of omschakeling is pas mogelijk indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. vestiging van of omschakeling naar een (zorgvuldige) intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- k. alvorens vestiging van en omschakeling naar een zorgvuldige grondgebonden veehouderij toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
- l. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is het bepaalde in dit artikelid 3.7.5 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

▪ **3.7.6 Differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het weggelassen van een differentiatievlak voor permanente teeltondersteunde voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat het niet mogelijk is om de permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bestaande bouwvlak te realiseren;
- b. de situering mag uitsluitend plaats vinden direct grenzend aan een bestaand bouwvlak;
- c. de oppervlakte van het differentiatievlak mag niet meer bedragen dan 4 ha.;
- d. de bouwhoogte van de voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- f. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. het weggelassen van differentiatievlak mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- h. alvorens een differentiatievlak wordt weggelegd wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder e.

- i. in afwijking van het bepaalde in lid c. geldt een maximum oppervlakte van 3 ha. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels.

- **3.7.7 Wonen - 2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;
- c. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

- **3.7.8 Wonen - 2, boerderijsplitsing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2 ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is alleen toegestaan indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft, die is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder meer ingevolge een waardering op grond van een daarop van toepassing zijnde monumentenregeling, waarbij geldt dat het behoud of herstel van deze bebouwing is gegarandeerd;
- c. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- d. de bouwmassa van de te splitsen woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) dient een inhoud te hebben van minimaal 700 m³;
- e. bij splitsing mogen maximaal 2 volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van minimaal 350 m³;

- f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
 - g. het bestaande architectonische karakter van de boerderij mag niet worden aangetast;
 - h. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij beide woningen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) per woning worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
 - j. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de bestaande woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
 - k. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeeling;
 - l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
 - m. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - n. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
 - o. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
- **3.7.9 Wonen - 2, herbouw/verbouw boerderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, ten behoeve van de herbouw/verbouw van de voormalige woonboerderij, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. de inhoud van de bestaande woonboerderij mag niet worden vergroot;
- c. het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij dient behouden te blijven;
- d. bij herbouw dient de voorgevel van de te herbouwen woonboerderij te wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woonboerderij tenzij een nieuwe situering van de voorgevel in stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig opzicht wenselijker is;
- e. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woonboerderij dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- h. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de

bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;

- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, tenzij sprake is van woningsplitsing, in welk geval de voor woningsplitsing geldende voorwaarden, zoals in artikel 3.7.8 vermeld, van overeenkomstige toepassing zijn;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- l. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- m. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

▪ **3.7.10 Plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning te wijzigen in een 'plattelandswoning' teneinde bewoning door derden mogelijk te maken.

▪ **3.7.11 Recreatie - 1/Recreatie - 2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Recreatie - 1 en/of Recreatie - 2 teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve functie dient bezoekers extensief en kleinschalig te zijn;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- d. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;;
- j. de regels van Recreatie - 1 en/of Recreatie - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

▪ **3.7.12 Agrarisch technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 4 ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;

- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- n. de regels van Bedrijf - 4 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

▪ **3.7.13 Bedrijf - 2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 2, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- n. de regels van Bedrijf - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

▪ **3.7.14 Bedrijf - 1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 1 met de functieaanduiding 'opslag' teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing uitsluitend toe te staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- ### ■ 3.7.15 Natuur

- de natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur;
- de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- de regels van Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Bos teneinde bos- en natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 3.7.17 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

- **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**
- **Artikel 30 Antidubbelregel**

- **Artikel 31 Algemene bouwregels**
 - **31.1 Bestaande afstanden en andere maten**
 - **31.1.1 Maximaal toelaatbaar**

- **31.1.2 Minimaal toelaatbaar**

- **31.1.3 Heroprüfung**

- **31.2 Overschrijding bouwgrenzen**

- **Artikel 32 Algemene gebruiksregels**
- **32.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

- **32.1.1 Strijdigheid artikelen**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 1 tot en met 27 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

- **Artikel 33 Algemene aanduidingsregels**

- **33.1 Geluidzone-industrie**

- **33.1.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

- **33.1.2 Bouwregels**

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw en het gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

- **33.1.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' wordt opgeheven of veranderd indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

- **33.2 Geluidzone-vliegveld Seppe**

- **33.2.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld Seppe' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van het vliegveld Seppe.

- **33.2.2 Bouwregels**

In afwijking van het overige op grond van dit bestemmingsplan bepaalde, mogen op de gronden, gelegen binnen de aanduiding 'Geluidzone - vliegveld Seppe' geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht, danwel herbouw plaatsvinden van bestaande geluidgevoelige objecten.

- **33.2.3 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **33.2.2** voorzover het betreft bebouwing op de gronden gelegen tussen de 47 en 57 bkl-zone (belastingeenheid kleine luchthaven), teneinde:

- a. de bouw van geluidgevoelige objecten te kunnen toestaan, mits:
 - daardoor een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing wordt opgevuld;
 - de bebouwing ter plaatse dringend noodzakelijk is om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 - de bebouwing dient ter vervanging van reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en woonwagenstandplaatsen;
- b. de herbouw van bestaande geluidgevoelige objecten te kunnen toestaan, tenzij de vervanging zal leiden tot een ingrijpende wijziging van bestaande stedenbouwkundige functie of structuur, een

wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden of een wezenlijke toename van de aan de uitwendige scheidingsconstructie optredende geluidbelasting.

- **33.3 Luchtvaartverkeerzone - 1**
- **33.3.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart (bescherming van een gedeeltelijke in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen).

- **33.3.2 Bouwregels**

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -1' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze hoger zijn dan 140 m. (uitgedrukt in meters boven NAP).

- **33.4 Luchtvaartverkeerzone - 2**
- **33.4.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart (bescherming van een gedeeltelijke in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen).

- **33.4.2 Bouwregels**

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -2' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze hoger zijn dan 155 m. (uitgedrukt in meters boven NAP).

- **33.5 Radarverstoringsgebied**
- **33.5.1 Maximale bebouwingshoogte**

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringsgebied: oplopend van 75 m. tot 113 m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

- **33.5.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 33.5.1 voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. 33.5.1

- **33.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**
- **33.6.1 Omschrijving**

De voor 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

- **33.6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen inrichtingen worden opgericht of in werking worden gehouden die behoren tot één of meer van de categorieën die zijn aangewezen in bijlage 3 behorende bij artikel 5.1.3.1 van de Provinciale milieuverordening.

▪ **33.6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 2. het oprichten, in exploitatie nemen van boorputten;
 3. het uitvoeren of hebben van grond- of funderingswerken op een diepte van 3 m of meer onder het maaiveld;
- b. Het verbod bedoeld als in a., onder 1., is niet van toepassing op:
 4. boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
 5. het onderzoeken of saneren van de bodem in het kader van de Wet bodembescherming;
 6. boorputten bestemd voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van industriële toepassing en de openbare drinkwatervoorziening als bedoeld in artikel 6.4, en onttrekkingen als bedoeld in artikel 6.5, onder b., van de Waterwet;
- c. Het verbod als bedoeld in a., onder 2, is niet van toepassing:
 7. indien grond wordt verwijderd en het bodemprofiel wordt aangevuld tot tenminste 3 m onder het maaiveld zoals dat aanwezig was voorafgaand aan de werkzaamheden, en aansluitend op eventueel aangelegde kunstwerken;
 8. voor het inbrengen van palen: indien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van:
 - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
 - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is, grondverdringend wordt ingebracht en niet wordt getrokken; of
 - schroefpalen;
- d. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:
 12. het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer betreffen;
 13. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 14. het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet betreffen
 15. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening;
- e. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

▪ **33.7 Milieuzone - waterwingebied**

De voor 'milieuzone-waterwingebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming, mede bestemd voor grondwaterwinning in verband met de openbare drinkwatervoorziening.

▪ **33.8 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat**

▪ **33.8.1 Omschrijving**

De voor 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat. Binnen deze zone geldt voor een afstand van 5 m. aan weerszijden van de bestemming "Buisleidingenstraat" een belemmeringenstrook voor buisleidingen, zoals bedoeld in het Bevb, waar het bepaalde in artikel 26.2, 26.3 en 26.4 van overeenkomstige toepassing is, onverminderd het hierna bepaalde onder 33.8.2.

▪ **33.8.2 Bouwregels**

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

▪ **33.8.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.8.2 indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. De beheerder van de buisleidingenstraat is vooraf om advies gevraagd.

▪ **33.9 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

▪ **33.9.1 Omschrijving**

De voor 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor cultuurhistorische doeleinden ten behoeve van de windvang van de monumentale windmolen.

▪ **33.9.2 Bouwregels**

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangegeven zone mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte hoger dan 6 meter.

▪ **33.9.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.9.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan de beleevingswaarde en functioneren van de molen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheerder van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde molen; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

▪ **33.9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
- b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de hoogte van de gebouwen zoals in het plan toegestaan;
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde molen; de beslissing inzake het

verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

- **33.10 Vrijwaringszone - beschermingszone**
- **33.10.1 Omschrijving**

De voor 'Vrijwaringszone - beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop en als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

- **33.10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

- **33.10.3 Afwijken van de bouwregels**
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **33.10.2** ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
 - b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.
- **33.10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
 - a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 2. een gesloten wegdek aan te brengen;
 - 3. beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. te vellen en/of te rooien;
 - 4. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
 - 5. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;
 - 6. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
 - 7. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m²;
 - 8. het ophogen van gronden;
 - 9. het realiseren van agrarische en recreatieve ontwikkelingen, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone;
 - b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 10. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 11. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 12. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

- **33.11 Vrijwaringszone - beschermingszone waterkering**
- **33.11.1 Omschrijving**

De voor 'Bescherming waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van een waterkering en de beschermingszone.

- **33.11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

- **33.11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**
 - a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 2. een gesloten wegdek aan te brengen;
 3. beplantingen en / of bomen aan te brengen c.q. te vellen en / of te rooien;
 4. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
 5. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;
 6. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
 7. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m²;
 8. het ophogen van gronden;
 - b. Het verbod bedoeld als in a is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 9. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 10. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 11. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterkering;
 - d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de waterkering de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

- **33.12 Reserveringsgebied waterberging**
- **33.12.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reserveringsgebied waterberging' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als reserveringsgebied waterberging.

- **33.12.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

- **33.12.3 Afwijken van de bouwregels**
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.12.2](#) ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere

bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij het Waterschap Brabantse Delta; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.
 - **33.12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
 - a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 2. een gesloten wegdek aan te brengen;
 - 3. beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. te vellen en/of te rooien;
 - 4. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
 - 5. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m.;
 - 6. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
 - 7. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m²;
 - 8. het ophogen van gronden;
 - 9. het realiseren van agrarische en recreatieve ontwikkelingen, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van het reserveringsgebied waterberging;
 - b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 10. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 11. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 12. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het reserveringsgebied waterberging.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij het Waterschap Brabantse Delta; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

- **Artikel 34 Algemene afwijkingsregels**
- **34.1 Afwijking bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de aanwezige waarden, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen 3 tot en met 27 genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat

- de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen;
- d. het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van technische installaties, welke verband houden met openbare voorzieningen, zoals de gas- water- en energielevering, riolering en dergelijke, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m² en de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 8 m.

▪ **34.2 Bijzondere woonvorm**

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de in dit bestemmingsplan begrepen woonfuncties met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 3.4.6, 4.4.6, 5.4.6, 6.4.5, 7.4.5, 8.4.5, 9.4.5, 14.5.4, 15.4.4, 16.4.4, 17.4.4, 19.4.4, 20.4.6 en 24.4.2 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. deze regeling is alleen van toepassing op een bestaande woonfunctie; nieuwvestiging van een woning is niet toegestaan.

○ **Artikel 35 Algemene wijzigingsregels**

▪ **35.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technische betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. De aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en of natuurwaarden in het betreffende gebied mogen niet onevenredig worden geschaad.

▪ **35.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 36 in acht te worden genomen.

○ **Artikel 36 Algemene procedureregels**

▪ **36.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

▪ **36.2 Procedureregels**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel 33.1 gelden hiervoor de volgende procedureregels.

- **36.2.1 Termijn en terinzagelegging**

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

- **36.2.2 Wijze bekendmaking**

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

- **36.2.3 Zienswijzen**

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

- **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

- **Artikel 37 Overgangsregels**

- **37.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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

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

- **37.2 Omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 37.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 37.1 met maximaal 10 %.

- **37.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

37.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

- **37.4 Overgangsrecht gebruik**

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

- **37.5 Strijdig gebruik**

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

- **37.6 Verboden gebruik**

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

- **37.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

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

- **37.8 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

- **Artikel 38 Slotregels**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Reparatieplan 'Buitengebied Roosendaal - Nispen' van de gemeente Roosendaal.