

Regels Buitengebied, Lage Donk 15 en Sander 47

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels		2
Artikel 1 Begrippen	2	
Artikel 2 Wijze van meten	4	
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		6
Artikel 3 Agrarisch	6	
Artikel 4 Groen - Houtsingel	11	
Artikel 5 Tuin	12	
Artikel 6 Wonen	13	
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	15	
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	16	
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4	18	
Hoofdstuk 3 Algemene regels		20
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	20	
Artikel 11 Algemene bouwregels	20	
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	20	
Artikel 13 Algemene aanduidingregels	21	
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	21	
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	21	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		23
Artikel 16 Overgangsrecht	23	
Artikel 17 Slotregel	23	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Lage Donk 15 en Sander 47' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0065LDON15ENSAN47-3001 van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galeries verstaan.

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en /of het houden van dieren.

1.7 agrarische bedrijfswoning:

een woning op of bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.8 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde de uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleaatsen over maximaal twee kamers.

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

een gebouw - vrijstaand, aangebouwd dan wel inpandig - ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, zoals een garage, hobbyruimte, schuurtje, berging, hobbykasje, tuinhuisje en huisdierverslief;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag/verdiepingslaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen/plafonds is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.26 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw op het bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.30 huishouden:

de samenleving van een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

een eenpersoonshuishouden wordt hieronder ook begrepen;

1.31 kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.32 mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is;

1.33 teeltondersteunende voorzieningen overig

Overige teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde permanente en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bedoeld ter bescherming van teelten die rechtstreeks in de open grond plaatsvinden, zoals een hekwerk ten behoeve van boomteelt, teeltgeleidende en/of ondersteunende palen en dergelijke;

1.34 teeltondersteunende voorzieningen tijdelijk

tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die zo lang de teelt dit vereist, doch maximaal 6 maanden per kalenderjaar, op dezelfde locatie gebruikt worden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke;

1.35 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.36 tijdelijke woonunit:

een tijdelijke woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg bestaande uit een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.37 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

1.38 verbrede landbouw

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, informatieve en educatieve activiteiten, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, huisverkoop en zorgfunctie;

1.39 voorgevelijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.40 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.41 woning

een gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden;

1.42 zorgfunctie

een ondergeschikte nevenfunctie ten behoeve van dagbesteding van mensen op het fysieke, psychische en /of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg. Overnachting valt hier niet onder.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij het toepassen van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 afstand tot de weg:

de afstand van de bebouwing tot de as van de weg;

2.1.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf de perceelsgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk, daar waar de afstand het kleinste is;

2.1.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.1.4 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.1.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.1.7 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van de woning. Bijgebouwen tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud van de woning;

2.1.9 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;

2.1.10 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen;
- b. waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. wonen in een agrarische bedrijfswoning;
- d. agrarisch natuur- en/of landschapsbeheer;
- e. bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf;
- f. kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten als ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- g. huisverkoop;
- h. informatieve en/of educatieve activiteiten;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. aan-huis-gebonden-beroepen;

alsmede voor bijbehorende:

- k. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- l. groenvoorzieningen en/of kleinschalige landschapselementen;
- m. duikers, dammen en overkluizingen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor de in [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en voorts voldaan moet worden aan de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken en verhardingen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van bouwwerken en verhardingen als bedoeld in [3.2.6](#)
- b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;

3.2.2 bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één.
- b. vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De ondergrondse bebouwing en bijgebouwen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.4 bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken, voor of achter de voorgevel, van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.6 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.7 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:

- a. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

In [3.2](#) aanhef voor het uitbreiden, wijzigen en / of herbouwen van bedrijfswoningen bij een niet volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf of volwaardige paardenhouderij;
- het bepaalde onder 1 dient aangetoond te worden door een advies van een ter zake deskundige.

3.3.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In [3.2.2](#) onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- b. In [3.2.2](#) onder c voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.3.3 Afwijken vervangende nieuwbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2](#) aanhef en [3.2.3](#) onder b voor vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.

- b. Er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf of volwaardige paardenhouderij. Dit dient aangetoond te worden door een advies van een ter zake deskundige.
- c. De afstand van de bedrijfswoning tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
 - 1. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
 - 2. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- d. De bouw van de bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en / of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- e. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.4 Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.4](#) onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- f. De woonunit dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst.
- g. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
- h. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

3.3.5 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.7](#) onder a:

- 1. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van bedrijfs- en bijgebouwen als zelfstandige woning.
- b. Het gebruik van bedrijfs- en bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.
- c. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van bed & breakfast.
- d. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.
- e. ondersteunende horeca bij informatieve en /of educatieve activiteiten.
- f. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag.
- g. Uitbreiding van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij saldering plaatsvindt.

3.4.2 Gebruik ten behoeve van wonen

Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, is gebruik van de bedrijfswoning, de overige bouwwerken en de bijbehorende gronden ten behoeve van wonen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.
- b. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden door de hoofdbewoner(s).
- c. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoning mag gebruikt worden als woning, waarbij dit gebouw wordt aangemerkt als belangrijkste hoofdgebouw.
- d. Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, mogen de overige bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met wonen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 100 m².

3.4.3 Aan - huis - gebonden - beroep

Het gebruik van een woning of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter heeft en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is.
- b. De daarvoor te benutten ruimte in het hoofdgebouw beslaat maximaal 33% van het gebruiksoppervlak van de bedrijfswoning, of maximaal 50 m² van de bijgebouwen.
- c. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is.
- d. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

3.4.4 Nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw

De volgende nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven:

- a. Kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten als ondergeschikt zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m².
- b. Huisverkoop waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
- c. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.4.5 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. de plaatsing van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vindt maximaal 6 maanden per kalenderjaar plaats.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.4](#) voor het toestaan van nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw bij een agrarische bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. Nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw bij agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. Nevenfuncties dienen binnen de bestaande bebouwing tot een maximum oppervlak van 100 m² te worden gesitueerd.
- d. Buitenopslag en opslag in kassen ten behoeve van nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw is niet toegestaan,
- e. De nevenfunctie en/of vorm van verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- f. De nevenfunctie en/of vorm van verbrede landbouw dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.1](#) onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.

3.5.3 Afwijken bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.1](#) onder c ten behoeve van bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken.
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- f. De bed & breakfast-voorziening is vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar in de omgeving.
- g. Bed & breakfast is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.
- h. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e. indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- f. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.2 Wijzigen naar 'Wonen' en/of 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming Wonen" of Wonen" en Tuin" bevat de de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen' maximaal 1.500 m² mag bedragen.
- e. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² waarbij overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen bijgebouwen en overkappingen, een en ander met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle en/of monumentale bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat:

1. van de totale oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag voor elke 100 m² te slopen bebouwing de inhoud van de woning worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³ en/of;
 2. 25 % van de totale, dan wel na toepassing van het bepaalde onder 1 resterende, te slopen oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen;
 3. de maximaal berekende oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden;
 4. het totaal aan bijgebouwen en overkappingen mag, inclusief de aanwezige oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet meer bedragen dan 250 m²;
 5. indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen reeds meer bedraagt dan 250 m², geldt deze oppervlakte als maximum;
 6. Bij de toepassing van het bepaalde onder 1 en 2 dient de te slopen bebouwing te worden uitgelegd als sloop van de totale bebouwing met uitzondering van de woning.
- f. indien het te verwijderen bouwvlak kleiner is dan 1 ha, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- g. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel van watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.3 Wijzigen naar bestemming 'Groen - Houtsingel'

Ten behoeve van de vormverandering en/of uitbreiding van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf waarbij een bestaande houtsingel moet worden verplaatst, zijn burgemeester en wethouders bevoegd dit plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de nieuwe locatie van de houtsingel wijzigt in de bestemming 'Groen-Houtsingel' onder gelijktijdige wijziging van de bestemming 'Groen-Houtsingel' ter plaatse van de bestaande locatie van de houtsingel in de bestemming 'Agrarisch' een en ander met bijbehorende aanduidingen, waarbij de verplaatsing van de houtsingel plaatsvindt conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de houtsingel en de omvang van de houtsingel minimaal gelijk moet blijven.

Artikel 4 Groen - Houtsingel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen – Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtwallen, houtopstanden en bosschages;
- b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de in lid a genoemde natuur- en landschapswaarden;

alsmede voor bijbehorende:

- c. duikers, dammen en overkluizingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van het bouwen van terreinafscheidingen met een open karakter en een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m. .

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
- b. Het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem (inclusief sloten en leidingen) waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
- c. Het aanbrengen of verbreden van onverharde paden.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in [4.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Landschapselementen betreffen, waarvoor op grond van de gemeentelijke regeling 'Particulier landschapsbeheer Etten - Leur' en/of het provinciale 'Groen Blauw stimuleringskader' geen vergoeding voor waardedaling van de onderliggende grond is ontvangen.
- b. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- c. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in [4.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, de versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind. Alvorens te beslissen wordt het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsing houtsingel

Ten behoeve van de vormverandering en/of uitbreiding van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf waarbij een bestaande houtsingel moet worden verplaatst, zijn burgemeester en wethouders bevoegd dit plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen – Houtsingel' ter plaatse van de bestaande locatie van de houtsingel wijzigt in de bestemming 'Agrarisch' onder gelijktijdige wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de nieuwe locatie van de houtsingel in de bestemming 'Groen – Houtsingel', een en ander met bijbehorende aanduidingen, waarbij de verplaatsing van de houtsingel plaatsvindt conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de houtsingel en de omvang van de houtsingel minimaal gelijk moet blijven.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinpaden en in- en uitritten;
- d. duikers, dammen en overkluizingen
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 1m.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden worden niet langer als tuin ten behoeve van de bijbehorende woning gebruikt.
- b. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden-beroepen;

alsmede voor bijbehorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. duikers, dammen en overkluizingen
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 6.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd:

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. In het bestemmingsvlak 'wonen' ter plaatse van Lage Donk 15 mag maximaal één woning aanwezig zijn. In het bestemmingsvlak 'wonen' nabij Sander 47 mogen maximaal drie woningen worden gebouwd.
- b. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. de ondergrondse bebouwing en bijgebouwen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- c. De gothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.
- f. De afstand van woningen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- g. De afstand van woningen tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², uitgezonderd ter plaatse van Lage donk 15 waar de oppervlakte in verband met de toegepaste sloop- en bonusregeling niet meer mag bedragen dan 170 m².
- b. De gothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.
- e. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 3 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken, voor of achter de voorgevel van de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.
- f. De woonunit dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst.
- g. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
- h. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.
- b. Het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.
- c. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van bed & breakfast.
- d. Het gebruik van woningen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.

6.4.2 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een woning of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, mits:

- a. Het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is.
- b. De daarvoor te benutten ruimte in het hoofdgebouw maximaal 33% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 50 m² van de bijgebouwen beslaat.
- c. Het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is.
- d. Het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. Er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

6.4.3 Landschappelijke groenzone

De woningen en bouwwerken ter plaatse van de bestemming Wonen op de locatie nabij Sander 47 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien de landschappelijke groenzone met de bestemming Groen-Houtwal is gerealiseerd, wordt beheerd en instand wordt gehouden conform het landschappelijke plan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. De landschappelijke groenzone moet voor 1 december 2016 zijn aangelegd overeenkomstig het landschappelijke plan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.4.1](#) onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.

- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.

6.5.2 Afwijken bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.4.1](#) onder c ten behoeve van bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken.
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- f. De bed & breakfast-voorziening is vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar in de omgeving.
- g. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

6.5.3 Afwijken huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.4.1](#) onder d ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m² per seizoenarbeider.
- b. Er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

7.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100 m² te blijven.
- c. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

7.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in [7.1](#) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100 m² te blijven.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in [7.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [7.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumenten zorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

8.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie-opgehoogd' de verplichting tot het overleggen van bedoeld rapport voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter
- d. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

8.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in [8.1](#) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie-opgehoogd' het verbod voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in [8.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [8.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische

monumenten zorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

9.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 50.00 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 50.00 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie-opgehoogd' de verplichting tot het overleggen van bedoeld rapport voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter
- d. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

9.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in [9.1](#) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 50.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 50.000 m² te blijven.

- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie-opgehoogd' het verbod voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in [9.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [9.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 - 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumenten zorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, met uitzondering van toegangen tot gebouwen zoals laaddocks, hellingbanen en trappen, welke tevens buiten de genoemde contouren mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat indien een bouwvlak is opgenomen deze uitsluitende binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m onder peil.

11.2 Bestaande maten en andere maten

11.2.1 Maximaal toelaatbaar

Voor:

- de inhoud van woningen;
- de goot- en bouwhoogte van bouwwerken:

die gebouwd zijn krachtens een vergunning, geldt dat wanneer zij op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan meer bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden - ook in geval van vervangende nieuwbouw - maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3 Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning/bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning/bedrijfswoning is gelegen, het bestemmingsvlak van de bestemming 'Tuin' dan wel binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven.
- b. Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrenzen met derden.
- c. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- e. De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m².

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
- b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor:
 1. seksinrichtingen, escortbedrijf of prostitutie;
 2. evenementen;
 3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, tenzij behorend bij dan wel onderdeel van de betreffende toegestane bedrijfsvoering;
 4. detailhandel tenzij expliciet toegestaan;
 5. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen kampeermiddelen, tenzij expliciet toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingregels

13.1 luchtvaartverkeerzone

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' dat in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan 100 m.

13.2 overige zone - zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouwgebied vestigingsgebied 2' is het bepaalde in artikel [3](#) van toepassing.

13.3 geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' betreffende de gronden gelegen binnen de 50 dB (A)- contour, is het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

13.4 overige zone - kernrandzone

Ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' is het bepaalde in artikel [3](#) van toepassing.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan en toestaan dat:

- a. nutsvoorzieningengebouwtjes ten behoeve van agrarische bedrijven buiten het agrarische bouwvlak worden gebouwd, mits:
- b. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².
- c. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- d. geluidwerende voorzieningen worden gebouwd indien deze in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn, mits:
- e. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
- f. Waterkerende voorzieningen en sluisen ter voorkoming van wateroverlast worden gebouwd mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- g. bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen worden gewijzigd indien deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m worden verschoven.
- h. de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10% worden overschreden.

14.2 Algemene voorwaarden

De in [14.1](#) genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- f. de aanwezige waarden.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijziging naar 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het kader van natuur- en landschapsbeleid dit plan te wijzigen in die zin dat de bestemmingen 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' worden gewijzigd in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, ecologische verbindingzones, landschapselementen, natuur en/of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

15.2 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijvingen te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Buitengebied, Lage Donk 15 en Sander 47**.